



DIÁRIO DA REPÚBLICA

SUMÁRIO

Presidência do Conselho de Ministros

Resolução do Conselho de Ministros n.º 70/2001:

Ratifica parcialmente o Plano de Urbanização de São Cosme e Valbom, no município de Gondomar 3570

Resolução do Conselho de Ministros n.º 71/2001:

Ratifica parcialmente o Plano de Urbanização de Almeirim, no município de Almeirim 3580

Ministério do Equipamento Social

Portaria n.º 608/2001:

Define os conceitos de liquidez geral, autonomia financeira e grau de cobertura do imobilizado para efeitos de avaliação da capacidade económica e financeira dos empreiteiros de obras públicas e industriais de construção civil 3589

Ministério da Saúde

Portaria n.º 609/2001:

Fixa os quantitativos a pagar pelos utentes dos serviços prestados pela Direcção-Geral da Saúde nos procedimentos da comercialização e de controlo da rotulagem dos alimentos dietéticos destinados a fins medicinais específicos 3590

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 70/2001

A Assembleia Municipal de Gondomar aprovou em 23 de Fevereiro de 2001 o Plano de Urbanização de São Cosme e Valbom, no município de Gondomar.

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 de São Cosme e Valbom com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção do disposto no n.º 4 do artigo 17.º, no n.º 4 do artigo 21.º, na primeira parte do n.º 3 do artigo 26.º, na primeira parte do n.º 3 do artigo 31.º, na primeira parte do n.º 4 do artigo 36.º e no n.º 4 do artigo 41.º do Regulamento por, ao estabelecerem discriminações injustificadas em favor de colectividades e associações locais, consagrarem violações do princípio da igualdade.

De notar que, existindo uma desconformidade entre a planta de zonamento e a planta de condicionantes em duas áreas classificadas como zona residencial de tipo II, localizadas junto à estrada nacional n.º 108, entre a Quinta de Marentães e Murejães, prevalece na aplicação do Plano a condicionante estabelecida na segunda planta.

O município de Gondomar dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/95, de 18 de Maio.

O Plano de Urbanização altera o Plano Director Municipal, nomeadamente no que respeita à própria área de intervenção do Plano de Urbanização prevista no Plano Director Municipal, à reformulação do esquema viário do concelho através de um novo traçado para a auto-estrada Porto-Gondomar (IC 29), à delimitação de áreas urbanas e à Reserva Agrícola Nacional constante da planta de condicionantes, pelo que está sujeito a ratificação pelo Conselho de Ministros.

Importa salientar que o n.º 2 do artigo 23.º do Regulamento refere-se à compensação prevista no n.º 4 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, na redacção dada pela Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto.

De assinalar ainda que o previsto no n.º 2 do artigo 61.º deve obedecer ao procedimento de alterações sujeitas a regime simplificado, regulado no artigo 97.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Por outro lado, o disposto no n.º 1 do artigo 63.º e no artigo 65.º deve observar igual procedimento se for cumprida a regra estabelecida na alínea *d*) do n.º 2 do artigo 97.º, ou o procedimento de alteração do artigo 96.º, ambos do mesmo diploma, caso tal não se verifique.

Foi emitido parecer favorável pela Comissão de Coordenação da Região do Norte.

Considerando o disposto na alínea *d*) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

Assim:

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

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

2 — Excluir de ratificação o n.º 4 do artigo 17.º, o n.º 4 do artigo 21.º, a primeira parte do n.º 3 do

artigo 26.º, a primeira parte do n.º 3 do artigo 31.º, a primeira parte do n.º 4 do artigo 36.º e o n.º 4 do artigo 41.º do Regulamento.

Presidência do Conselho de Ministros, 24 de Maio de 2001. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE SÃO COSME E VALBOM

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito e aplicação

1 — O Plano de Urbanização de São Cosme e Valbom, adiante designado por Plano, tem por objectivo de intervenção o território das freguesias de São Cosme e Valbom, no concelho de Gondomar, ao qual se aplica o presente Regulamento, complementado com as cartas que dele fazem parte integrante — planta de zonamento e planta de condicionantes.

2 — Todas as acções de licenciamento de construções, reconstruções, recuperações, alterações de uso, destaque de parcelas, loteamentos, obras de urbanização e quaisquer outras acções que tenham por consequência a transformação do revestimento ou do relevo do solo, ficam sujeitas às disposições regulamentares seguintes.

Artigo 2.º

Natureza jurídica

O Plano de Urbanização de São Cosme e Valbom tem a natureza de regulamento administrativo.

Artigo 3.º

Composição

1 — O Plano é constituído pelos seguintes elementos fundamentais:

- a) Regulamento, traduzido graficamente nas plantas referidas nas alíneas *b*) e *c*);
- b) Planta de zonamento;
- c) Planta de condicionantes.

2 — Constituem elementos complementares do Plano:

- a) Relatório;
- b) Planta de enquadramento;
- c) Programa de execução;
- d) Plano de financiamento.

3 — Constituem anexos ao Plano:

- a) Estudos de caracterização, constituídos por:

Extracto do Regulamento e da planta de ordenamento do Plano Director Municipal e outras propostas camarárias de ordenamento urbanístico;
Condicionantes de ordem superior e estratégias de ordenamento territorial de entidades com jurisdição sobre a área de intervenção do Plano;
Suporte físico e ambiental;
Conjunto edificado;
Análise sócio-económica;
Estudos tipo-morfológicos;
Circulação e transportes;
Infra-estruturas de abastecimento de água e saneamento;

- b) Planta da situação existente.

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos deste Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

«Área bruta de construção» — somatório da área bruta de cada um dos pavimentos acima e abaixo do solo, incluindo escadas e caixas de elevadores, de todos os edifícios construídos ou a construir, quaisquer que sejam os fins a que se destinam; estão excluídos os terraços descobertos, as garagens em cave, os alpendres abertos até 15 m², as galerias exteriores públicas, os arruamentos e espaços livres de uso público cobertos pela edificação, as zonas de sótão não habitáveis, as arrecadações em cave ou no vão da cobertura afectas às diversas unidades de utilização do edifício e as áreas técnicas acima ou abaixo do solo;

«Alinhamento da construção» — linha definida pelas autoridades municipais que delimita o afastamento mínimo de uma construção ao espaço público;

«Cércea» — dimensão vertical da construção, contada no ponto central da frente do lote até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda de terraço, sendo considerada a cave para este efeito se, no ponto central do lote, existir uma diferença de cotas entre a cota do arruamento e a cota da face inferior da laje do pavimento do rés-do-chão igual ou superior a 1,5 m, sendo medida em metros ou em números de pisos de pé-direito regulamentar;

«Obra de construção nova» — execução de qualquer projecto de obra nova, incluindo pré-fabricados e construções amovíveis;

«Obra de reconstrução» — qualquer obra que consista em realisar de novo, total ou parcialmente, uma construção já existente, no local de implantação ocupada por esta e mantendo, nos aspectos essenciais, a traça original;

«Obra de reestruturação» — qualquer obra de transformação de uma instalação existente, da qual resulte modificação da sua traça original, designadamente no que respeita à natureza ou modo de funcionamento da sua estrutura resistente ou à compartimentação e uso dos espaços, sem contudo interferir com a composição arquitectónica das fachadas principais do edifício;

«Obra de ampliação» — qualquer obra realizada em instalação existente de que resulte um aumento de qualquer dos seguintes parâmetros de edificabilidade:

Área de implantação;
Área bruta de construção;
Cércea ou altura total de construção;
Número de pisos, acima e abaixo da cota de soleira;

«Obra de conservação» — obra que tem por fim a manutenção, reposição ou melhoria do desempenho de uma construção, desde que mantenha a matriz tipológica do edifício;

«Obra de restauro» — obra especializada que tem por fim a conservação e consolidação de uma construção, assim como a preservação ou reposição da totalidade ou de parte da sua concepção original ou dos elementos construtivos correspondentes a momentos significativos da sua história;

«Uso habitacional» — engloba a habitação uni e plurifamiliar e as instalações residenciais especiais tais como albergues, residências de estudantes, residências religiosas, etc.;

«Uso terciário» — inclui serviços públicos e privados, comércio retalhista e equipamentos colectivos de iniciativa privada ou cooperativa;

«Unidade comercial de dimensão relevante» — estabelecimento, considerado individualmente ou no quadro de um conjunto pertencente a uma mesma empresa ou grupo, em que se exerce a actividade comercial, nos termos e nas condições previstas na legislação em vigor;

«Equipamentos colectivos» — equipamentos de iniciativa e propriedade pública ou classificados de interesse público, que compreendem, nomeadamente, as instalações e locais destinados a actividades de formação, ensino e investigação, de saúde e higiene, de segurança social e pública, de cultura, lazer, educação física e desporto e de abastecimento público;

«Serviços públicos» — compreendem as instalações e edifícios para os serviços do Estado e da Administração Pública.

CAPÍTULO II

Morfologia urbana e uso do solo

Artigo 5.º

Disposições gerais

1 — A área abrangida pelo Plano está subdividida nas seguintes zonas, delimitadas na planta de zonamento:

Zona residencial do tipo I — área predominantemente residencial localizada em tecido urbano antigo;
Zona residencial do tipo II — área predominantemente residencial destinada a habitação unifamiliar;
Zona residencial do tipo III — área predominantemente destinada a habitação multifamiliar;
Zona de utilização mista;
Zona de equipamentos e áreas verdes de recreio;
Zona industrial ou de armazenagem;
Zona verde;
Áreas de salvaguarda.

2 — São também assinalados na planta de zonamento os edifícios ou conjuntos de edifícios e as áreas livres classificadas, bem como as suas áreas de protecção.

Artigo 6.º

Condição geral de edificabilidade

É condição imperativa de edificabilidade, seja qual for o tipo ou utilização do edifício, a existência de infra-estruturas de acesso público, de abastecimento de água, de saneamento e de electricidade, individuais ou colectivas, quer de iniciativa pública quer privada, com excepção das construções de apoio à actividade agrícola ou florestal.

Artigo 7.º

Modelação de terreno

1 — Nos trabalhos de modelação do terreno necessários à construção ou ampliação de edifícios, seja qual for o seu uso, qualquer diferença de cota, provocada por aterro ou escavação, deverá assegurar, entre a nova plataforma e o terreno natural ou plataforma contígua, um talude ou um plano virtual definido pela base do edifício e pelo limite posterior do prédio com pendente igual ou inferior a 30%.

2 — Não é permitida a construção de muros de suporte que estabeleçam diferenças de cota entre plataformas contíguas ou entre as plataformas e o terreno natural superiores a 3 m.

3 — Excluem-se as construções localizadas em loteamentos aprovados, cujos lotes, pelas suas dimensões e topografia, não permitam cumprir este artigo.

Artigo 8.º

Habitação

1 — As zonas residenciais dos tipos I, II, III e mistas destinam-se preferencialmente à localização de habitação, sem exclusão da localização de outras actividades, designadamente comerciais, serviços, industriais e de armazenagem, desde que estas não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com o uso preferencial.

2 — Considera-se que existem condições de incompatibilidade sempre que a legislação específica o imponha e quando as actividades mencionadas:

- Dêem lugar a ruídos, fumos, cheiros, resíduos ou, de um modo geral, prejudiquem as condições de salubridade;
- Perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento, nomeadamente com operações de carga ou descarga ou com incomportável tráfego de pesados;
- Acarretem graves riscos de incêndio ou explosão.

3 — Todas as actividades que sejam sujeitas a legislação específica relativa à autorização de instalação não ficam isentas de uma apreciação de incompatibilidade com base nos critérios definidos nos pontos anteriores, podendo a Câmara Municipal inviabilizar a instalação de qualquer actividade, bem como contra-ordenar a respectiva licença de utilização.

Artigo 9.º

Indústrias e armazéns localizados em zona residencial

1 — Nas zonas residenciais dos tipos I, II, III e mistas é permitida a localização de unidades industriais ou de armazenagem integradas em lotes próprios ou em lotes habitacionais, desde que respeitem as classes de estabelecimentos permitidas pela legislação específica relativa à autorização de instalação e cumpram todas as demais exigências deste artigo.

2 — Para as unidades industriais ou de armazenagem a localizar em lote próprio, exige-se que:

- A área mínima da parcela edificável seja de 700 m², no caso de unidades isoladas, e de 500 m² para unidades geminadas ou em banda, podendo ainda a Câmara Municipal restringir a dimensão máxima do lote a afectar à unidade, caso o entenda conveniente;
- Afastamento mínimo de 10 m das construções à frente do lote, desde que não contrarie o estipulado, relativamente ao afastamento às vias nacionais;
- A sua área não exceda 40% da área total do lote;
- Afastamento mínimo de 5 m entre as construções (excepto quando forem em banda) e os limites laterais do lote;
- Afastamento mínimo de 6 m da construção ao limite posterior do lote;
- A frente dos lotes destinados a novas instalações industriais não poderá exceder 100 m medidos ao longo do arruamento principal.

3 — Para as unidades industriais e de armazenagem a localizar em lotes habitacionais exige-se que:

- A respectiva construção tenha um só piso e observe o disposto no artigo 20.º deste Regulamento;
- A construção respeite um afastamento mínimo de 8 m à habitação própria ou confinante, quando o seu rés-do-chão tenha uso habitacional;
- A sua área não exceda 40% da área total do lote.

A Câmara Municipal poderá ainda licenciar oficinas que se destinem a actividades artesanais, consagrando excepções às disposições deste artigo, desde que não se verifiquem as condições de incompatibilidade referidas no artigo 8.º e estejam de acordo com a legislação específica.

4 — As unidades industriais, quer em lote próprio, quer em lote com uso habitacional, deverão ainda dar cumprimento aos condicionamentos estipulados no n.º 4 do artigo 46.º deste Regulamento.

5 — São permitidas alterações aos estabelecimentos das classes C e D instalados antes de 15 de Março de 1991, desde que não mudem para classe superior à C, que respeitem as condições ambientais e não se verifiquem as condições de incompatibilidade referidas no artigo 8.º deste Regulamento.

6 — Não são permitidas a construção, ampliação ou renovação de estabelecimentos das classes A e B localizados em zonas residenciais.

Artigo 10.º

Estações de serviço e oficinas de reparação de veículos automóveis

As estações de serviço e as oficinas de reparação de veículos automóveis não poderão ser instaladas, quer em construções de raiz quer em espaços preexistentes adaptados, se causarem manifesto prejuízo às habitações ou outras actividades próximas, no que diz respeito à comodidade, à segurança e à salubridade, ou se os respectivos acessos não estiverem previstos, prejudicando a fluidez do trânsito.

Artigo 11.º

Recintos para armazenagem de sucata e outros materiais

Os recintos descobertos destinados a armazenagem de sucata ou outros materiais só serão autorizados se estiverem de acordo com a lei específica em vigor, devendo obedecer ao que for aplicável, no estipulado na secção 6 deste Regulamento.

Artigo 12.º

Unidades comerciais de dimensão relevante

O licenciamento das unidades comerciais de dimensão relevante fica dependente do cumprimento da legislação específica em vigor e da avaliação do seu interesse social e económico por parte da Câmara Municipal e será precedido pela apresentação de um relatório técnico que justifique a implantação da construção proposta, referindo a população e usos previstos e descrevendo a solução adoptada e o seu enquadramento no Plano.

Artigo 13.º

Alinhamentos e cêrceas

1 — Nas áreas de construção com precedentes construtivos estruturados por acessos existentes, sejam arruamentos, estradas ou caminhos municipais, e para os quais não existam planos específicos de ordenamento, as edificações a licenciar serão definidas pelo alinhamento existente das fachadas.

2 — Os andares recuados não poderão exceder a cêrcea a estabelecer em cada caso nos artigos específicos de cada uma das zonas de edificabilidade.

3 — É permitido o aproveitamento de vãos de telhado, excepto no uso habitacional, desde que a inclinação da cobertura não exceda um plano inclinado com 22º que passe pela intersecção entre a fachada e a lage de tecto do último piso.

Artigo 14.º

Empenas

As empenas dos novos edifícios e as resultantes do acréscimo de pisos a edifícios existentes serão revestidas com o material utilizado na fachada principal ou com outro material de construção de boa qualidade, que assegure uma correcta integração urbanística e paisagística na sua envolvente.

Artigo 15.º

Profundidades de construção e ocupação do lote

1 — Nos edifícios existentes sujeitos a obras de conservação ou reestruturação é permitida a manutenção da profundidade existente.

a) A profundidade das novas construções de duas frentes não poderá exceder 16 m, medidos entre os alinhamentos das fachadas opostas, contando, para o efeito, qualquer saliência relativamente aos planos das fachadas, com excepção de varandas ou de galerias autorizadas sobre terreno público.

b) Exceptuam-se as caves e os rés-do-chão, com uso não habitacional, de edifícios multifamiliares, que podem atingir uma profundidade máxima de 30 m, desde que cumpram o estipulado no artigo 18.º

2 — Quando a profundidade das empenas confinantes exceder a medida referida no número anterior, desde que fiquem asseguradas as necessárias condições de exposição, insolação e ventilação, admite-se uma maior profundidade, definida por superfícies contidas em planos paralelos às fachadas que assegurem a coincidência das empenas, sem nunca exceder a dimensão da empena confinante com maior profundidade e sem poder ultrapassar o plano virtual que forma um diedro de 45º com o plano da empena confinante de menor profundidade, no extremo posterior desta.

3 — Não é permitida a ocupação integral do lote com construções, mesmo que em cave, estabelecendo-se como limite máximo de ocupação 70% da área do lote, excepto quando a profundidade do lote não exceda 20 m e sejam respeitadas as condições de salubridade dos prédios vizinhos.

4 — Só serão licenciadas construções isoladas desde que a frente do lote confrontante com a via pública de acesso seja igual à dimensão da fachada da construção principal correspondente, não sendo aceites situações de interioridade, alinhamentos e afastamentos de fachadas dissonantes dos existentes ou dos previsíveis, por força da configuração do terreno, a menos que exista um estudo de enquadramento na envolvente que justifique a pretensão.

Artigo 16.º

Caves

1 — Em edifícios de utilização mista ou de utilização terciária ou industrial, as caves destinam-se exclusivamente a estacionamento ou a áreas técnicas (postos de transformação, centrais de ar condicionado, etc.), a arquivos, a arrecadações ou a casas-fortes, afectas às diversas unidades de utilização dos edifícios.

2 — Exceptuam-se do disposto no número anterior:

Os estabelecimentos hoteleiros, relativamente aos quais a Direcção-Geral de Turismo admita outros usos, sem prejuízo das superfícies exigidas para estacionamento privativo do edifício;

Os estabelecimentos hospitalares, laboratórios e instituições de investigação onde a manipulação de materiais justifique a instalação de serviços em cave;

Os edifícios de uso exclusivamente terciário, quando se verifique que, do ponto de vista estrutural, só é possível localizar grandes espaços de reunião em cave, sem prejuízo das superfícies de estacionamento privativo do edifício.

Artigo 17.º

Anexos

1 — Os anexos, entendidos como dependências cobertas não incorporadas no edifício principal e destinadas ao uso particular das habitações, localizados em lotes de habitação uni e multifamiliar, não podem exceder, respectivamente, as áreas de 50 m² e 25 m² por fogo, não podendo, em qualquer caso, exceder 10% da área total do lote.

2 — Os anexos em logradouros de lotes para habitação só poderão ter um piso acima do nível do logradouro e o seu pé-direito não poderá exceder 2,3 m.

3 — Aos anexos que se destinem a actividades artesanais, poder-se-á consagrar excepções às disposições deste artigo, desde que não se verifiquem as condições de incompatibilidade referidas no artigo 8.º e estejam de acordo com a legislação específica.

4 — A Câmara Municipal poderá consagrar excepções ao disposto neste artigo, quando se trate de colectividades ou associações reconhecidas, que prossigam fins de interesse público ou de assistência social.

Artigo 18.º

Afastamentos posteriores

1 — O afastamento posterior mínimo é de 6 m, medidos entre o plano da fachada posterior da edificação e o limite posterior do lote.

2 — Nos casos em que se pretende edificar anexos não contíguos à construção principal, a distância entre os planos das fachadas mais próximas destes edifícios deverá ser igual ou superior a 6 m.

Artigo 19.º

Altura de meação

Qualquer construção ou alteração de cota de logradouros não poderá criar alturas de meação superiores a 3 m relativamente à cota dos logradouros adjacentes, excepto nas situações de empenas de encosto de construções em banda contínua ou geminada.

Artigo 20.º

Estacionamento

1 — A criação de lugares de estacionamento dentro dos lotes é obrigatória e deverá assegurar o estacionamento suficiente para res-

ponder às necessidades dos utentes das respectivas construções, com os seguintes valores mínimos:

- Habitação unifamiliar — um lugar/fogo;
- Habitação multifamiliar — um lugar/fogo, para fogos com área bruta igual ou inferior a 140 m²;
- Dois lugares/fogo, para fogos com área bruta superior a 140 m²;
- Salas de espectáculos e outros locais de reunião — um lugar/20 lugares sentados ou 5 lugares/100 m² de área bruta;
- Hotéis e unidades análogas — um lugar/5 quartos de hóspedes;
- Restaurantes, comércio e serviços — um lugar/50 m² de área bruta;
- Indústria e armazenagem — 15% da área coberta de construção, devendo ser prevista, no interior da parcela, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar, caso a caso, em função do tipo de indústria a instalar.

2 — a) A instalação de escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, *stands* de automóveis e oficinas de reparação automóvel fica condicionada à comprovação da existência de áreas de estacionamento no interior do lote para número de viaturas licenciadas ou em reparação.

b) Sem prejuízo do estabelecido na alínea anterior, considera-se como mínimo 5 lugares para escolas de condução e 10 lugares para os restantes casos.

3 — a) Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos ligeiros, deve considerar-se:

- Uma área bruta mínima de 15 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;
- Uma área bruta mínima de 25 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.

b) Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos pesados, deve considerar-se:

- Uma área bruta mínima de 75 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;
- Uma área bruta mínima de 130 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada enterrada ou não.

4 — Em loteamentos deverá, supletivamente, ser criado um número de lugares de estacionamento público igual a 50% do número de lugares calculado segundo o número anterior.

5 — Nas unidades comerciais de dimensão relevante é obrigatória a existência de áreas de estacionamento no interior da parcela, cuja dimensão deverá ser definida por estudo específico a apresentar pelo promotor, nos termos da legislação em vigor.

6 — As áreas ou lugares de estacionamento obrigatórios, estabelecidos no presente artigo, são insusceptíveis de constituir fracções autónomas independentes das unidades de utilização, a que ficam imperativamente adstritas.

7 — a) A reconversão de construções existentes ou novas edificações localizadas nas falhas da malha urbana estabilizada poderão ficar isentas das exigências definidas nos números anteriores, sempre que a impossibilidade de efectivação de estacionamento no interior do lote fique tecnicamente justificada por razões relacionadas com a preservação do património ou for inadequado o acesso no plano da fachada principal da construção.

b) Da mesma forma, poderão ficar isentas de dotação de estacionamento no exterior dos lotes, as operações de loteamento à face de via pública existente e sempre que tal se torne manifestamente desadequado ao perfil deste arruamento.

c) Sempre que seja provada a impossibilidade de criação de estacionamento público de apoio a equipamentos, dentro ou fora do respectivo lote, é admissível a contabilização da capacidade existente na via pública de acesso para efeitos de viabilização da sua localização.

8 — Nos casos dos números anteriores, com excepção do previsto no n.º 5, a Câmara Municipal poderá acordar com os requerentes a forma de materializar esse estacionamento noutros locais, ou contribuir para a sua resolução por outra entidade, na proporção dos encargos dispensados com a isenção admitida no interior do lote.

9 — Em empreendimentos destinados a habitação social, a Câmara Municipal poderá prescindir, total ou parcialmente, de estacionamento no interior dos lotes.

Artigo 21.º

Logradouros

1 — Os logradouros serão ocupados com áreas verdes, sendo interdita a construção, excepto nos seguintes casos:

- a) Nas áreas de edificabilidade referidas no artigo 15.º;
- b) No estacionamento a céu aberto para uso privativo do edifício, devendo, nestes casos, ser aplicados pavimentos permeáveis ou semipermeáveis.

2 — Nas situações em que a sua manutenção possa gerar insalubridade, nomeadamente nos casos em que os logradouros confi-

nantes já estejam ocupados com construções ou em que a topografia do terreno envolvente determine más condições de fruição do logradouro.

3 — A construção de pequenos anexos destinados à manutenção do próprio logradouro ou ao apoio do edifício principal é permitida, desde que esses anexos se conformem com o estipulado no artigo 17.º

4 — A Câmara Municipal poderá consagrar excepções ao disposto neste artigo quando se trate de colectividades ou associações reconhecidas, que prossigam fins de interesse público ou de assistência social.

Artigo 22.º

Dotação para equipamentos, espaços verdes e de utilização colectiva

1 — As parcelas delimitadas na planta de zonamento, indicativas da instalação de equipamentos de interesse colectivo, públicos ou não, existentes ou previstos, só poderão ter função diversa da definida quando tal seja justificada por plano municipal de ordenamento.

2 — Em loteamentos, as parcelas de terreno para espaços verdes e equipamentos públicos que, de acordo com Regulamento do Plano Director Municipal devem integrar o espaço público, são cedidas gratuitamente à Câmara Municipal pelo proprietário e demais titulares de direitos reais sobre o terreno a lotear.

3 — Não são consideradas para contabilização como áreas de cedência as áreas verdes com menos de 200 m² ou com uma largura igual ou menor a 2 m, adjacentes aos arruamentos públicos.

4 — Só são consideradas para contabilização como áreas de cedência para equipamentos as áreas descobertas onde se possa inscrever, no mínimo, um rectângulo com 22 m x 44 m. Para as áreas cobertas não são consideradas áreas inferiores a 100 m² e 10 m de largura sem obstáculos no meio e com 3,5 m de pé-direito livre.

5 — As áreas de cedência terão uma frente mínima de 20 m para o arruamento.

Artigo 23.º

Cedências

1 — As áreas de cedência serão calculadas de acordo com o definido no Regulamento do Plano Director Municipal.

2 — A Câmara Municipal poderá considerar não se justificar a cedência, total ou parcial, das áreas definidas no Regulamento do Plano Director Municipal de Gondomar, devendo nesse caso ser cumprido o regulamento aprovado pela Assembleia Municipal.

SECÇÃO 1

Zona residencial tipo I — Área predominantemente residencial localizada em tecido urbano antigo

Artigo 24.º

Definição

1 — São espaços urbanos constituídos por antigas estruturas rurais e edifícios de habitação, cujas características morfológicas, arquitectónicas e ambientais se pretendem preservar, mantendo a predominância do uso habitacional e promovendo a sua reabilitação.

2 — A esta secção aplica-se o disposto nos artigos 5.º a 23.º deste Regulamento.

Artigo 25.º

Tipologia e uso dominantes

1 — Esta zona destina-se preferencialmente à localização de habitação uni e bifamiliar, sem prejuízo de localização de outras actividades compatíveis.

2 — Poderão ser licenciados outros tipos construtivos, nomeadamente os das restantes zonas residenciais, desde que sejam respeitadas as características tipológicas da sua envolvente imediata e cumpram o estabelecido no artigo 13.º deste Regulamento.

Artigo 26.º

Cércea

1 — Nesta zona a cércea permitida é de dois pisos, ou seja, rés-do-chão mais um acima da cota de soleira da fachada principal, excluindo caves.

2 — Nas situações de excepção definidas no n.º 2 do artigo 30.º, a cércea máxima é de três pisos acima da cota de soleira da fachada principal.

3 — A Câmara Municipal poderá licenciar excepções ao disposto neste artigo quando se trate de colectividades ou associações reconhecidas que prossigam fins de interesse público ou de assistência social, e quando se trate de projectos considerados como de interesse público municipal, isto é, os correspondentes a equipamentos públicos de iniciativa municipal ou do Estado, em empreendimentos situados em área urbana e urbanizável, abrangidos por contratos de desen-

volvimento para habitação a custos controlados ou equiparados para os quais o índice de utilização máximo permitido é de 1,50 m²/m², não se estabelecendo cêrcea máxima.

Artigo 27.º

Arruamentos e infra-estruturas

1 — Nesta zona e no caso de novos licenciamentos, a Câmara Municipal definirá as áreas a integrar no espaço público necessárias à rectificação de arruamentos, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins ou outros espaços que, directa ou indirectamente, também beneficiem a construção e o espaço público.

2 — A qualquer construção será sempre exigida a realização de infra-estruturas próprias, e, no caso de loteamentos, será exigida a construção da totalidade das infra-estruturas colectivas, ou seja, rede de abastecimento de água, rede de saneamento, rede de águas pluviais, ficando as infra-estruturas eléctricas, de iluminação pública, telefónicas e de gás sujeitas às exigências das entidades competentes.

3 — Todas as infra-estruturas a construir pelos requerentes ficarão preparadas para a ligação às redes públicas existentes ou que vierem a ser instaladas na zona.

Artigo 28.º

Dimensão dos lotes

Nesta zona admitem-se todas as dimensões de parcelas ou lotes, desde que as respectivas construções cumpram o estipulado neste Regulamento e na legislação específica, designadamente quanto a afastamentos, alinhamentos e cêrceas.

SECÇÃO 2

Zona residencial do tipo II — Área predominantemente residencial destinada a moradia unifamiliar

Artigo 29.º

Definição

1 — São espaços urbanos que se caracterizam por uma ocupação onde predomina a habitação correspondente a tipologia pouco densa (moradia isolada ou geminada), sendo igualmente admissível a instalação de outros tipos e actividades, desde que compatíveis com a função habitacional.

2 — A esta secção aplica-se o disposto nos artigos 5.º a 23.º deste Regulamento.

Artigo 30.º

Tipologia e uso dominantes

1 — Esta zona destina-se preferencialmente à construção de habitação uni ou bifamiliar isolada ou geminada, sem prejuízo da localização de outras actividades compatíveis.

2 — Poderão ser licenciados outros tipos, designadamente de habitação unifamiliar em banda e multifamiliar, desde que não afectem negativamente a área envolvente, quer do ponto de vista paisagístico quer funcional, permitindo, nomeadamente, a preservação de áreas livres de interesse colectivo, devendo, em qualquer caso, estabelecer uma correcta relação com a tipologia predominante na sua envolvente directa e cumprir cumulativamente as seguintes exigências a especificar em altura própria pela Câmara Municipal:

Melhoria dos acessos locais e, se necessário, ligação à rede viária principal;

Criação de todas as redes e órgãos próprios de infra-estruturas necessários ao bom funcionamento da intervenção;

Criação, no âmbito da própria operação, de áreas de comércio e serviços considerados necessários pela Câmara Municipal.

3 — Todas as exigências referidas no número anterior ficarão a cargo do requerente.

Artigo 31.º

Cêrcea

1 — Nesta zona a cêrcea máxima admitida é de dois pisos acima da cota de soleira da fachada principal, não sendo admissíveis diferenças de cotas superiores a 3 m entre as cotas de soleira das fachadas principal e posterior.

2 — Nas situações de excepção definidas no n.º 2 do artigo 30.º, a cêrcea máxima é de três pisos acima da cota de soleira da fachada principal.

3 — A Câmara Municipal poderá licenciar excepções ao disposto neste artigo quando se trate de colectividades ou associações reconhecidas que prossigam fins de interesse público ou de assistência social, e quando se trate de projectos considerados como de interesse público municipal, isto é, os correspondentes a equipamentos públicos de iniciativa municipal ou do Estado, em empreendimentos situados

em área urbana e urbanizável, abrangidos por contratos de desenvolvimento para habitação a custos controlados ou equiparados para os quais o índice de utilização máximo permitido é de 1,50 m²/m², não se estabelecendo cêrcea máxima.

Artigo 32.º

Arruamentos e infra-estruturas

1 — Nesta zona e no caso de novos licenciamentos, a Câmara Municipal definirá as áreas a integrar no espaço público necessárias à rectificação de arruamentos, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins ou outros espaços que, directa ou indirectamente, também beneficiem a construção e o espaço público.

2 — Nos casos de construções em lotes constituídos ou resultantes do destaque de parcelas e nos loteamentos com menos de cinco lotes, destinados a habitação unifamiliar, e sempre que não existam parte ou a totalidade das redes públicas de infra-estruturas, poderá ser apenas exigida a construção de soluções individuais para as infra-estruturas em falta.

3 — No caso de loteamento com mais de cinco lotes destinados a habitação unifamiliar e em todos os casos de construções destinadas a habitação multifamiliar ou outras actividades, será exigida a construção da totalidade das infra-estruturas colectivas, ou seja, rede de abastecimento de água, rede de saneamento e rede de águas pluviais, ficando as infra-estruturas eléctricas, de iluminação pública, telefónicas e de gás sujeitas às exigências das entidades competentes.

4 — Todas as infra-estruturas a construir pelos requerentes ficarão preparadas para a ligação às redes públicas existentes ou que vierem a ser instaladas na zona.

Artigo 33.º

Dimensão dos lotes

1 — Nesta zona admitem-se, em princípio, todas as dimensões de parcelas ou lotes constituídos, desde que as respectivas construções cumpram o estipulado neste Regulamento e na legislação específica, designadamente quanto a afastamentos, alinhamentos e cêrceas.

2 — Em loteamentos com cinco ou menos lotes destinados a habitação unifamiliar, localizados em áreas que não disponham de rede colectiva de saneamento, a área mínima de cada lote não poderá em caso algum ser inferior a 600 m².

SECÇÃO 3

Zona residencial do tipo III — Área predominantemente residencial destinada a habitação multifamiliar

Artigo 34.º

Definição

1 — São espaços urbanos que se caracterizam por uma ocupação onde predomina a habitação de tipologia multifamiliar, que se pretendem consolidar.

2 — A esta secção aplica-se o disposto nos artigos 5.º a 23.º deste Regulamento.

Artigo 35.º

Tipologia e usos dominantes

1 — Esta zona destina-se preferencialmente à construção de habitação multifamiliar, sem prejuízo de localização de outras actividades compatíveis.

2 — Poderão ser licenciados outros tipos edificatórios, designadamente os das restantes zonas residenciais.

Artigo 36.º

Cêrcea

1 — Nesta zona a cêrcea máxima permitida para situações de lote já constituídas é de quatro pisos, ou seja, rés-do-chão mais três acima da cota de soleira da fachada principal, excluindo caves.

2 — Nas situações de excepção definidas no n.º 2 do artigo 30.º, a cêrcea máxima é de cinco pisos acima da cota de soleira da fachada principal.

3 — Em situações de loteamento que abranjam áreas iguais ou superiores a 5000 m² o índice de utilização máxima permitido é de 1 m²/m².

4 — A Câmara Municipal poderá licenciar excepções ao disposto neste artigo quando se trate de colectividades ou associações reconhecidas que prossigam fins de interesse público ou de assistência social, e quando se trate de projectos considerados como de interesse público municipal, isto é, os correspondentes a equipamentos públicos de iniciativa municipal ou do Estado, em empreendimentos situados em área urbana e urbanizável, abrangidos por contratos de desen-

volvimento para habitação a custos controlados ou equiparados para os quais o índice de utilização máximo permitido é de 1,50 m²/m², não se estabelecendo cêrcea máxima.

Artigo 37.º

Arruamentos e infra-estruturas

1 — Nesta zona e no caso de novos licenciamentos, a Câmara Municipal definirá as áreas a integrar no espaço público necessárias à rectificação de arruamentos, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins ou outros espaços que, directa ou indirectamente, também beneficiem a construção e o espaço público.

2 — A qualquer construção será exigida a realização das infra-estruturas próprias, e, no caso de loteamentos, será exigida a construção da totalidade das infra-estruturas colectivas, ou seja, rede de abastecimento de água, rede de saneamento, rede de águas pluviais, ficando as infra-estruturas eléctricas, de iluminação pública, telefónicas e de gás sujeitas às exigências das entidades competentes.

3 — Todas as infra-estruturas a construir pelos requerentes ficarão preparadas para a ligação às redes públicas existentes ou que vierem a ser instaladas na zona.

Artigo 38.º

Dimensão dos lotes

Nesta zona admitem-se todas as dimensões de parcelas ou lotes, desde que as respectivas construções cumpram o estipulado neste Regulamento e na legislação específica, designadamente quanto a afastamentos, alinhamentos e cêrceas.

SECÇÃO 4

Zona de utilização mista

Artigo 39.º

Definição

1 — São espaços urbanos que se caracterizam por uma ocupação onde predomina a habitação de tipo multifamiliar e a concentração de serviços e comércio, onde se pretende desenvolver ou consolidar pólos de centralidade e vivência urbana.

2 — A esta secção aplica-se o disposto nos artigos 5.º a 23.º deste Regulamento.

Artigo 40.º

Tipologia e uso dominantes

1 — Esta zona destina-se preferencialmente à construção de habitação multifamiliar para a qual é fixado, para as novas construções, a obrigatoriedade de reserva de espaços destinados à localização de outras actividades, nomeadamente comerciais, de serviços, de equipamentos ou de indústrias compatíveis, que deverão ocupar um valor percentual da superfície total de pavimento igual ou superior a 20 %.

2 — No caso de loteamentos com três ou mais edifícios autónomos esta percentagem será aplicável isoladamente a cada edifício ou à totalidade da área de pavimento do conjunto de edifícios.

3 — Nos edifícios com utilização habitacional são exigidos acessos independentes aos pisos habitacionais.

Artigo 41.º

Cêrcea

1 — Nesta zona a cêrcea máxima permitida em lotes já constituídos é de seis pisos, ou seja, rés-do-chão mais cinco acima da cota de soleira da fachada principal, excluindo caves.

2 — Nas situações de excepção definidas no n.º 2 do artigo 30.º, a cêrcea máxima é de sete pisos acima da cota de soleira da fachada principal.

3 — Em situações de loteamento que abranjam áreas iguais ou superiores a 5000 m², o índice de utilização máxima permitido é de 1,30 m²/m².

4 — A Câmara Municipal poderá licenciar excepções ao disposto neste artigo quando se trate de colectividades ou associações reconhecidas que prossigam fins de interesse público ou de assistência social, e quando se trate de projectos considerados como de interesse público municipal, isto é, os correspondentes a equipamentos públicos de iniciativa municipal ou do Estado, em empreendimentos situados em área urbana e urbanizável, abrangidos por contratos de desenvolvimento para habitação a custos controlados ou equiparados para os quais o índice de utilização máxima permitido é de 1,50 m²/m², não se estabelecendo cêrcea máxima.

Artigo 42.º

Arruamentos, espaços públicos e infra-estruturas

1 — Nesta zona e no caso de novos licenciamentos, a Câmara Municipal definirá as áreas a integrar no espaço público necessárias à rec-

tificação de arruamentos, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, espaços verdes ou outros espaços que, directa ou indirectamente, também beneficiem a construção e o espaço público.

2 — Nesta zona será obrigatória a apresentação, juntamente com o projecto de loteamento ou de construção ou reestruturação do edifício existente, de um projecto de tratamento das áreas livres, que defina o seu orçamento, nomeadamente nos aspectos ambiental, funcional e de circulação e estacionamento e contribua para a qualificação do ambiente urbano e para o enquadramento e utilização daqueles espaços, devendo as obrigações estabelecidas neste projecto constarem da respectiva licença de habitabilidade ou alvará de loteamento e ficar concluídas até à data de concessão daquelas licenças.

3 — A qualquer construção será exigida a realização de infra-estruturas próprias, e, no caso de loteamentos, será exigida a construção da totalidade das infra-estruturas colectivas, ou seja, rede viária, rede de abastecimento de água, rede de saneamento, rede de águas pluviais, ficando as infra-estruturas eléctricas, de iluminação pública, telefónicas e de gás sujeitas às exigências das entidades competentes.

4 — Todas as infra-estruturas a construir pelos requerentes ficarão preparadas para a ligação às redes públicas existentes ou que vierem a ser instaladas na zona.

Artigo 43.º

Dimensão dos lotes

Nesta zona admitem-se todas as dimensões de parcelas ou lotes, desde que as respectivas construções cumpram o estipulado neste Regulamento e na legislação específica, designadamente quanto a afastamentos, alinhamentos e cêrceas.

SECÇÃO 5

Zona de equipamento e áreas verdes de recreio

Artigo 44.º

Definição

1 — As zonas de equipamento delimitadas na planta de zonamento destinam-se predominantemente a equipamentos colectivos e serviços da administração, podendo ainda incluir áreas de investigação, tecnologia e formação, de iniciativa pública ou privada, bem como de instalações complementares às actividades principais, designadamente estacionamento de acordo com o artigo 20.º deste Regulamento.

2 — As áreas verdes de recreio destinam-se exclusivamente à instalação de parques e jardins públicos ou privados vocacionados para o recreio e lazer, sendo permitida a construção pontual de equipamentos de apoio à sua utilização, salvaguardadas as áreas *non-aedificandi* de espaço administrativo.

SECÇÃO 6

Zona industrial ou de armazenagem

Artigo 45.º

Definição

1 — Estão incluídas nesta zona as áreas delimitadas na planta de zonamento que se caracterizam por uma ocupação preferencial de construções de uso industrial, de armazenagem ou de serviços afectos a esta actividade.

2 — A esta secção deverá ser aplicado, com as necessárias adaptações, o estipulado nos artigos 5.º a 23.º deste Regulamento.

Artigo 46.º

Disposições gerais

1 — Nesta zona não são permitidos outros usos para além dos industriais, de armazenagem e de serviços ligados àquelas actividades, excepto, quando se justificar, de habitação destinada exclusivamente a guarda das instalações.

2 — A Câmara Municipal reserva-se o direito de, antes ou após o licenciamento da construção, recusar a instalação de indústrias que considere prejudiciais à zona de concentração industrial, recusa que deverá ser tecnicamente fundamentada.

3 — Nesta zona serão exigidas todas as infra-estruturas, colectivas ou individuais, necessárias a cada tipo de actividade, assim como a sua preparação para ligação à rede pública.

4 — As unidades industriais deverão ainda dar cumprimento às seguintes condicionantes:

- As indústrias que produzam resíduos industriais promoverão a sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação ou reutilização, de acordo com o estipulado na legislação vigente complementar;
- Deverá ser assegurada a construção e funcionamento de instalações de pré-tratamento dos efluentes líquidos, de

modo a garantir que as águas residuais saídas dessas instalações possam ser descarregadas nos colectores municipais, no solo ou na água, satisfazendo integralmente os parâmetros estabelecidos na legislação em vigor;

- c) Deverá ser garantida a eliminação de poeiras e cheiros, nomeadamente através de eficientes equipamentos para aspiração e filtração localizada, e respectiva recolha, dando cumprimento à legislação em vigor;
- d) Deverá ser dado cumprimento ao estipulado em legislação aplicável quer no que respeita à construção quer no que se refere à instalação dos equipamentos, por forma a não ultrapassar os níveis de ruído permitidos no interior e exterior dos estabelecimentos.

Artigo 47.º

Dimensão dos lotes e condições de construção

Para os novos loteamentos industriais são aplicáveis as seguintes regras:

- a) A área mínima do lote será de 1000 m², podendo a Câmara Municipal, caso o entenda conveniente, restringir a dimensão máxima do lote a afectar à unidade;
- b) As construções poderão ser isoladas, geminadas ou em banda, desde que, nestes dois últimos casos, não apresentem uma frente contínua edificada superior a 100 m;
- c) O afastamento mínimo das construções à frente do lote e ao seu limite posterior será de 10 m, desde que não contrarie o estipulado na legislação aplicável;
- d) Os afastamentos mínimos entre as construções e os limites laterais do terreno serão de 7 m, incluindo sempre uma faixa verde arborizada com 3 m de largura, no mínimo;
- e) A cêrcea máxima permitida será de 8 m, exceptuando-se construções técnicas devidamente justificadas;
- f) Quando confinarem com outras zonas de construção, nomeadamente habitacionais, deverá garantir-se entre ambas uma faixa verde contínua de protecção, que deverá ter uma largura mínima de 20 m;
- g) No próprio lote deverá garantir-se uma arborização que corresponderá, no mínimo, a 20 % da sua área.

SECÇÃO 7

Zona verde

Artigo 48.º

Definição

1 — A zona verde é constituída por espaços não urbanizáveis, destinados predominantemente ao uso agrícola ou florestal.

2 — A zona verde compreende as seguintes categorias:

- a) Áreas verdes de protecção;
- b) Áreas florestais de produção condicionada;
- c) Áreas florestais de produção não condicionada;
- d) Áreas florestais de protecção;
- e) Reserva agrícola nacional (RAN);
- f) Áreas agrícolas não incluídas na RAN;
- g) Reserva Ecológica Nacional (REN).

3 — Nesta zona não são permitidas operações de destaque ou loteamento.

Artigo 49.º

Áreas verdes de protecção

1 — As áreas verdes de protecção são áreas especialmente sensíveis sob o ponto de vista biofísico, constituindo estruturas de preservação de valores paisagísticos e ambientais, de protecção de infra-estruturas e de separação e enquadramento de diferentes usos do solo, pelo que não são permitidas:

- a) Execução de novas edificações;
- b) Destruição do solo vivo e do coberto vegetal nas galerias ripícolas;
- c) Alterações da topografia do terreno e o derrube de mais de 30 % do coberto arbóreo;
- d) Descargas de entulho de qualquer tipo;
- e) Instalação e depósito de materiais ou produtos inacabados.

2 — Exceptuam-se do número anterior:

- a) A execução de infra-estruturas viárias;
- b) A construção de equipamentos públicos de interesse municipal;
- c) A construção das instalações de apoio agro-florestal necessárias ao correcto funcionamento e manutenção destas áreas, desde que tenham um só piso e a sua área de implantação seja igual ou inferior a 2 % da área total da parcela onde se inserem.

Artigo 50.º

Áreas florestais de produção condicionada

1 — Estas áreas destinam-se ao uso florestal, não sendo permitida a exploração intensiva dos solos nem a execução de quaisquer construções, excepto quando destinadas à prevenção e combate a fogos florestais, após aprovação pelas entidades competentes.

2 — Não são permitidas mobilizações do solo susceptíveis de promover ou aumentar o grau de erosão e de degradação dos solos, designadamente:

- a) As mobilizações mecânicas do solo, que se limitarão a ripagens simples, segundo as curvas de nível;
- b) A destruição do coberto vegetal nas áreas de declive superior a 30 %;
- c) Os cortes rasos no sentido de evitar os riscos de erosão, pelo que deverão ser apenas executados os cortes ajardinados.

3 — As acções de repovoamento florestal, nomeadamente adensamento, falhas e clareiras, devem visar a constituição de florestas de protecção, com implantação de povoamentos mistos de espécies autóctones, e serem feitas à cova, covacho ou sementeira nas zonas de maior risco de erosão.

Artigo 51.º

Áreas florestais de produção não condicionada

1 — As áreas florestais de produção não condicionada destinam-se ao uso florestal, sendo permitidas plantações ou sementeiras de espécies de rápido crescimento e de todas as outras que se adaptem às condições edafo-climáticas do meio.

2 — A utilização de espécies florestais de rápido crescimento fica submetida à legislação específica em vigor.

3 — Para além das construções destinadas à prevenção e combate a fogos florestais, é também permitida a edificação nas seguintes condições:

- a) Construções de apoio à actividade florestal:
 - Área da exploração igual ou superior a 10 000 m²;
 - Cêrcea máxima de um piso ou 4,5 m, excepto se por razões técnicas devidamente justificadas;
 - Área de implantação igual ou inferior a 1 % da área da parcela, com um máximo de 500 m²;
- b) Construções destinadas à indústria agro-florestal:
 - Área de implantação igual ou inferior a 1 % da área da parcela, com um máximo de 500 m²;
 - Cêrcea máxima de 7,5 m, excepto se por razões técnicas devidamente justificadas;
 - Área de implantação igual ou inferior a 2 % da área da parcela, com um máximo de 1000 m²;
 - Instalação de todos os dispositivos de depuração e tratamento de efluentes líquidos, gasosos ou sólidos necessários à eliminação de factores poluentes, de acordo com a legislação específica em vigor;
- c) Construções destinadas a habitação:
 - Habitação unifamiliar isolada;
 - Área da parcela igual ou superior a 10 000 m², excepto nos casos de colmatação entre construções de habitação existentes, devidamente licenciadas e distanciadas entre si menos de 70 m;
 - Cêrcea máxima de dois pisos;
 - Área de implantação igual ou inferior a 2 % da área da parcela, com um máximo de 300 m²;
- d) Equipamentos públicos ou privados de interesse municipal:
 - Área da parcela igual ou superior a 10 000 m²;
 - Área de implantação igual ou inferior a 1 % da área da parcela.

Artigo 52.º

Áreas florestais de protecção

1 — Estas áreas visam a preservação e recuperação de valores paisagísticos, ecológicos, florísticos e faunísticos.

2 — Nestas áreas é obrigatório a conservação de todos os núcleos de folhosas autóctones, nomeadamente o carvalho *roble*, os castanheiros e sobreiros, e ainda as características das galerias ripícolas, nomeadamente salgueiros, choupos, freixos e amieiros, admitindo-se apenas cortes por motivos sanitários, depois de aprovados pelas entidades competentes, e a exploração pé a pé, não podendo o número de exemplares cortados exceder 30 % do povoamento.

3 — Apenas são admitidas obras integradas em projectos turísticos ou de valorização ambiental, a realizar nas seguintes condições:

- a) A área mínima da parcela seja de 25 000 m²;
- b) A cêrcea seja igual ou inferior a dois pisos;
- c) A área de implantação não exceda 1 % da área da parcela.

Artigo 53.º

Reserva Agrícola Nacional

1 — As áreas da RAN são fundamentalmente constituídas por estruturas de produção agrícola e ou florestal e têm por objectivo a protecção dos recursos naturais e da respectiva produtividade e a salvaguarda dos valores culturais e paisagísticos que lhe são inerentes.

2 — A área incluída na RAN, tal como está definida na planta de condicionantes deste Plano, é aplicável o disposto na legislação específica em vigor.

3 — Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, é possível a criação de áreas de recreio nas áreas da RAN, desde que os usos do solo sejam compatíveis com este recurso natural.

4 — O licenciamento de construções, ainda que viabilizadas pela legislação em vigor, fica condicionado à sua adequação à área envolvente, quer do ponto de vista paisagístico quer de utilização ou de salubridade, e não pode contrariar o disposto no capítulo II deste Regulamento.

5 — No caso de construções para habitação, autorizadas nos termos da legislação em vigor, a Câmara Municipal exigirá, supletivamente, o cumprimento das seguintes condições:

- a) A moradia seja unifamiliar e isolada;
- b) A área mínima da parcela seja de 4000 m², excepto nos casos de colmatação entre construções de habitação existentes, devidamente licenciadas e distanciadas entre si menos de 70 m;
- c) A cêrcea seja igual ou inferior a dois pisos;
- d) A área máxima de implantação seja de 200 m².

Artigo 54.º

Áreas agrícolas não incluídas na RAN

1 — Estas áreas destinam-se a uma utilização predominantemente agrícola, não sendo permitido o seu fraccionamento em parcelas de área inferior à unidade de cultura legalmente fixada.

2 — Só é permitida a construção se forem cumpridas as seguintes exigências:

- a) Construções de apoio à actividade agrícola:
 - A área mínima da parcela seja de 4000 m²;
 - A cêrcea seja igual ou inferior a dois pisos;
 - A área de implantação não exceda 4% da área total da exploração, com um máximo de 200 m²;
 - O afastamento mínimo de 10 m em relação ao limite da parcela confinante com a via pública e de 6 m em relação aos outros limites;
 - Não afectem negativamente a área envolvente sob os pontos de vista paisagístico e de salubridade;
- b) Construções destinadas a habitação:
 - A moradia seja unifamiliar e isolada;
 - A área mínima da parcela seja de 4000 m², excepto nos casos de colmatação entre construções de habitação existentes, devidamente licenciadas e distanciadas entre si menos de 70 m;
 - A cêrcea seja igual ou inferior a dois pisos;
 - A área máxima de implantação não exceda 6% da área da parcela;
- c) Equipamentos públicos ou privados de interesse municipal:
 - A área mínima da parcela seja de 4000 m²;
 - A cêrcea seja igual ou inferior a dois pisos;
 - A área de implantação não exceda 6% da área da parcela.

Artigo 55.º

Reserva Ecológica Nacional

1 — As áreas da REN têm por objectivo a protecção dos recursos naturais e da respectiva produtividade e a salvaguarda dos valores culturais paisagísticos que lhe são inerentes.

2 — A área incluída na REN, tal como está definida na planta de condicionantes deste Plano, é aplicável o disposto na legislação específica em vigor.

3 — O licenciamento de construções, ainda que viabilizadas pela legislação em vigor, fica condicionado à sua adequação à área envolvente, quer do ponto de vista paisagístico quer de utilização e de salubridade, e não pode contrariar o disposto no capítulo II deste Regulamento.

Artigo 56.º

Condições especiais de construção

Nas áreas florestais de produção não condicionada e nas áreas agrícolas não incluídas na RAN, admite-se o licenciamento de outro tipo de intervenções, tais como equipamentos colectivos ou indústrias que, pela sua especialização e características pouco frequentes ou

pelas suas exigências funcionais, não se enquadrem ou não sejam viáveis nas áreas predominantemente residenciais, e, ainda, unidades industriais isoladas com programas especiais não enquadráveis nas áreas industriais ou de armazenagem, desde que possuam um evidente interesse para o concelho, reconhecido pela Câmara Municipal, e, cumulativamente:

- a) Respeitem as regras para a localização de indústrias e equipamentos colectivos previstas nos artigos 51.º e 54.º deste Regulamento;
- b) Não afectem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico quer da sua utilização, podendo a Câmara Municipal exigir a elaboração de adequado estudo de impacte ambiental e funcional;
- c) Sejam criadas, a cargo dos interessados, todas as redes e órgãos próprios de infra-estruturas necessárias ao funcionamento autónomo da intervenção;
- d) Sejam executadas, a cargo dos interessados, todas as infra-estruturas necessárias à construção, incluindo a execução dos acessos viários à rede principal entendidos como necessários pela Câmara Municipal;
- e) Não contrariem o disposto no capítulo II deste Regulamento, excepto nos casos de evidente desadequação.

CAPÍTULO III

Património edificado e espaços livres classificados

Artigo 57.º

Classificação patrimonial

Os edifícios e espaços verdes existentes na área abrangida por este Plano estão classificados, sob o ponto de vista patrimonial, nas seguintes categorias:

- a) Edifícios com interesse arquitectónico e patrimonial — são os edifícios que satisfazem, pelo menos, uma das seguintes condições:
 - Encontrarem-se classificados com processo individual pelo Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico ou estarem em vias de classificação, ou constituírem valores concelhios classificados: conjunto formado pela casa, capela, jardins e portais da Quinta da Bouça Cova ou dos Capuchinhos, em São Cosme e Casa Branca, em Gramido;
 - Representarem, como obras notáveis ou excepcionais, períodos da história da arquitectura portuguesa, constituindo factos urbanos essenciais para a memória colectiva local;
- b) Edifícios ou conjuntos com interesse arquitectónico e ambiental — são edifícios representativos de períodos da história da arquitectura portuguesa e da história local, ou constituindo parte de conjuntos urbanos coerentes;
- c) Espaços livres com interesse ambiental e patrimonial — são os espaços que satisfazem, pelo menos, uma das seguintes condições:
 - Constituírem áreas com interesse significativo na caracterização da estrutura verde principal;
 - Constituírem referências permanentes na leitura da paisagem urbana;
 - Desempenharem um papel reconhecidamente relevante no sistema de drenagem natural e controlo de temperatura e humidade;
 - Serem espaços complementares de edifícios existentes.

Artigo 58.º

Elementos classificados

São classificados, em cada uma das categorias referenciadas no artigo anterior, os seguintes edifícios, conjuntos e espaços livres:

- 1) Edifícios com interesse arquitectónico e patrimonial:
 - Escola primária, Rua do Padre Andrade e Silva, lugar de Gandra;
 - Edifício setecentista com capela no lugar de Santo André;
 - Estalagem de São Tiago, EN 108, junto à Ponte Aboinha;
 - Núcleo e edifício setecentista na Rua do Pevidal;
 - Edifício Padre Andrade e Silva, adjacente à igreja do Souto;
 - Igreja do Souto;
 - Edifício no Largo do Souto;
 - Igreja na Rua do Calvário;
 - Edifício e igreja do monte Crasto;
 - Edifício oitocentista na Rua do Monte Crasto;

Edifício na Rua de 5 de Outubro, a norte, no sopé do monte Crasto;
 Edifício urbano no gaveto da Rua dos Combatentes da Grande Guerra e a Rua de 5 de Outubro;
 Edifício no Largo de Manuel Guedes contíguo às traças do edifício da Câmara Municipal;
 Edifício da Câmara Municipal de Gondomar;
 Edifício na Rua de Novais da Cunha/Largo de Manuel Guedes, antiga Contrastaria;
 Edifício na Rua de Adelino Amaro da Costa, no lugar do Casal de Santo António;
 Casa Branca, edifício datado de 1847, à margem da EN 108, junto a Gramido;
 Edifício oitocentista à face da EN 108, junto ao cruzamento com a Rua do Infante D. Henrique;
 Solar setecentista com capela a montante da EN 108;
 Edifício oitocentista a sul do cemitério de Valbom;
 Solar da Vinha no lugar do Monte;
 Igreja de Valbom;
 Edifício no final da alameda da Rua do Infante D. Henrique;
 Fábrica de curtumes de Valbom, à face da EN 108;
 Capela no lugar de Ribeira de Abade;
 Capela na Rua da Nossa Senhora do Rosário;
 Edifício da Escola Dramática, na rua do mesmo nome;
 Edifício na Rua da Capela da Lagoa, lugar de Lagoa;

2) Edifícios ou conjuntos de interesse arquitectónico e ambiental:

Núcleo na Rua da Aldeia, junto à igreja, lugar de Aguiar;
 Núcleo na Rua da Aboinha;
 Núcleo no lugar de São Gemil;
 Quinta de Marentães;
 Núcleo no lugar de São Miguel;
 Núcleo de edifícios rurais a norte do Largo de Manuel Guedes, lugar de Pinelas;
 Edifícios setecentista dos Capuchinhos e quinta;
 Quinta da Azenha à ilharga da Rua de Manuel Ribeiro de Almeida;
 Núcleo de edifícios no lugar de Vila Nova de Baixo;

3) Espaços livres com interesse ambiental e patrimonial:

Mancha arbórea e jardins do monte Crasto;
 Vale de Gramido;
 Vale do rio Torto;
 Faixa ribeirinha do Douro limitada pela EN 108;
 Vale da ribeira de São Gemil.

Artigo 59.º

Tipos de intervenção

Os tipos de intervenção previstos nos edifícios, conjuntos e espaços livres classificados são os seguintes:

- 1) Obras de conservação — no âmbito das obras de conservação são permitidas:
 - a) Obras de consolidação e restauro dos elementos ou sistemas construtivos degradados, assegurando a sua manutenção e respeitando os materiais preexistentes, fachadas e cotas de pisos;
 - b) Intervenções secundárias decorrentes da aplicação de novos equipamentos e infra-estruturas, nomeadamente redes de abastecimento de águas, de saneamento, de ventilação, de ar condicionado, sistemas de correcção acústica e acessos mecânicos, desde que coerentes com a arquitectura original do edifício;
 - c) Substituição de elementos construtivos que não interfiram com a matriz tipológica do edifício, designadamente no que respeita à sua estrutura, paredes exteriores, cotas dos pisos existentes, sistemas de acesso e distribuição, nem que afectem outros aspectos significativos da organização e imagem do prédio e que, como tal, sejam identificados pela Câmara Municipal;
- 2) Obras de remodelação — no âmbito das obras de remodelação são permitidos:
 - a) A substituição de elementos ou sistemas construtivos que não interfiram com a composição arquitectónica das fachadas principais do edifício;
 - b) A alteração dos sistemas de acesso e distribuição do edifício;
 - c) O aumento do número de pisos, de acordo com as condições estipuladas neste Regulamento.

Artigo 60.º

Nível de intervenção

O nível de intervenção construtiva permitido em cada uma das classes de edifícios ou espaços, referenciados no artigo 58.º do presente Regulamento, é o seguinte:

- 1) Em edifícios com interesse arquitectónico e patrimonial:
 - a) Qualquer intervenção deve visar a valorização dos aspectos essenciais da sua arquitectura;
 - b) Apenas são permitidas obras de conservação, excepto nas situações em que tenham sido efectuadas alterações que provocaram a descaracterização do edifício, casos em que serão admitidas obras que possibilitem a correcção das referidas anomalias;
 - c) No caso de edifícios e equipamentos com programas especiais, a Câmara Municipal pode, mediante a análise de situações alternativas do ponto de vista arquitectónico, técnico e económico que demonstrem a impossibilidade de proceder apenas à conservação do edifício, permitir a execução de obras que viabilizem a instalação do programa pretendido, desde que não contrariem o estipulado no n.º 3 do artigo 15.º deste Regulamento;
- 2) Em edifícios e conjuntos com interesse arquitectónico e ambiental:
 - a) Qualquer intervenção não poderá afectar a leitura dos valores essenciais da sua arquitectura;
 - b) Apenas são permitidas obras de conservação e remodelação;
- 3) Em espaços livres com interesse ambiental e patrimonial:
 - a) Só excepcionalmente será permitida a alteração destes espaços, pelo que qualquer acção de abate de árvores ou de diminuição do coberto vegetal existente será acompanhado por pedido prévio com justificação fundamentada, ficando sujeita a licenciamento camarário;
 - b) Na ausência de plano de pormenor ou outros estudos de conjunto para a totalidade da parcela classificada, não é permitida a execução de novas edificações.

CAPÍTULO IV

Disposições complementares

Artigo 61.º

Servidões administrativas

1 — Na área abrangida por este Plano serão observadas todas as demais protecções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, nomeadamente as assinaladas na planta de condicionantes.

2 — A Câmara Municipal actualizará a planta de condicionantes sempre que ocorrerem alterações à legislação.

3 — Qualquer pedido de alteração dos imóveis e áreas classificáveis ou de edifícios situados nas suas áreas de protecção será apreciado, no que respeita à sua adequação arquitectónica e estética, por uma comissão a constituir pela Câmara Municipal, com a necessária participação do vereador da cultura ou seu representante, sem prejuízo da legislação em vigor.

4 — Nos edifícios ou áreas objecto de servidões administrativas ou de outras restrições de utilidade pública, os usos e construções que vierem a merecer parecer favorável das entidades competentes, nos termos da legislação em vigor, ficam sujeitos ao cumprimento das regras constantes do presente Regulamento.

Artigo 62.º

Áreas-canaís

1 — As áreas-canaís correspondem a corredores destinados a infra-estruturas de interesse nacional, regional ou municipal, neles se integrando as respectivas faixas de protecção, incluindo os corredores destinados a vias rodoviárias, ferroviárias e de metropolitano e as infra-estruturas de saneamento básico ou outras áreas técnicas.

2 — A largura das áreas-canaís para os diferentes usos acima mencionados está definida em legislação e regulamentos específicos e pode variar consoante a ocupação já existente nas áreas que atravessam.

3 — Não havendo ainda decisões definitivas acerca do traçado da futura linha de metropolitano, são reservados os respectivos canais alternativos que possibilitem a sua inserção do território abrangido pelo Plano.

4 — Nas vias propostas de âmbito municipal e enquanto não estiverem elaborados os respectivos projectos de execução e os planos de ocupação marginal, será considerada uma faixa de protecção de 100 m ao longo das vias e centrada no seu eixo.

Artigo 63.º

Margem de acerto e rectificação

1 — Durante a vigência do presente Plano, admite-se o acerto pontual dos limites das zonas de construção delimitadas nas plantas de zonamento e de condicionantes, apenas na contiguidade das respectivas manchas e por razões de cadastro de propriedade, desde que não sejam alterados os limites das áreas de salvaguarda.

2 — A área em metros quadrados a alterar em cada acerto, caso corresponda a um aumento das zonas de construção, não poderá ser superior à da propriedade a que respeita e que já está contida nessa zona.

Artigo 64.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

1 — Na planta de zonamento estão assinalados os limites que circunscrevem as unidades operativas de planeamento e gestão, que são o Plano de Pormenor do Centro Direccional de Gondomar e a Unidade de Execução da Via Estruturante Norte-Sul, para as quais a Câmara Municipal define no relatório do Plano um conjunto de objectivos que pretende ver, caso a caso, concretizados.

2 — A delimitação dessas unidades tem em vista informar a gestão municipal em geral e a urbanística em particular de objectivos pré-definidos para cada área e que podem ser de variada ordem, tais como a coerência da malha urbana a criar ou a rectificar, a integração urbanística, a homogeneidade tipológica para as novas construções, a reestruturação urbana de áreas degradadas, a concretização de um programa de rede viária, a concentração de certo tipo de actividades, equipamentos públicos ou espaços de lazer de vocação específica, a protecção do património edificado ou natural, etc.

3 — A delimitação de uma unidade operativa de planeamento e gestão não significa a suspensão da aplicação deste Regulamento nos actos de gestão sobre pretensões que ocorram no seu interior.

Artigo 65.º

Integração no edificado

As capacidades construtivas definidas neste Regulamento poderão ser ajustadas em áreas de tecido urbano existente, quer se trate de colmatação, construção, ampliação ou substituição de edifícios, em que serão respeitados os alinhamentos e cêrceas dominantes do conjunto em que se inserem, não sendo invocável a existência de edifícios que excedam o alinhamento e a cêrcea dominante do conjunto.

Artigo 66.º

Prédios urbanos edificados sem licença

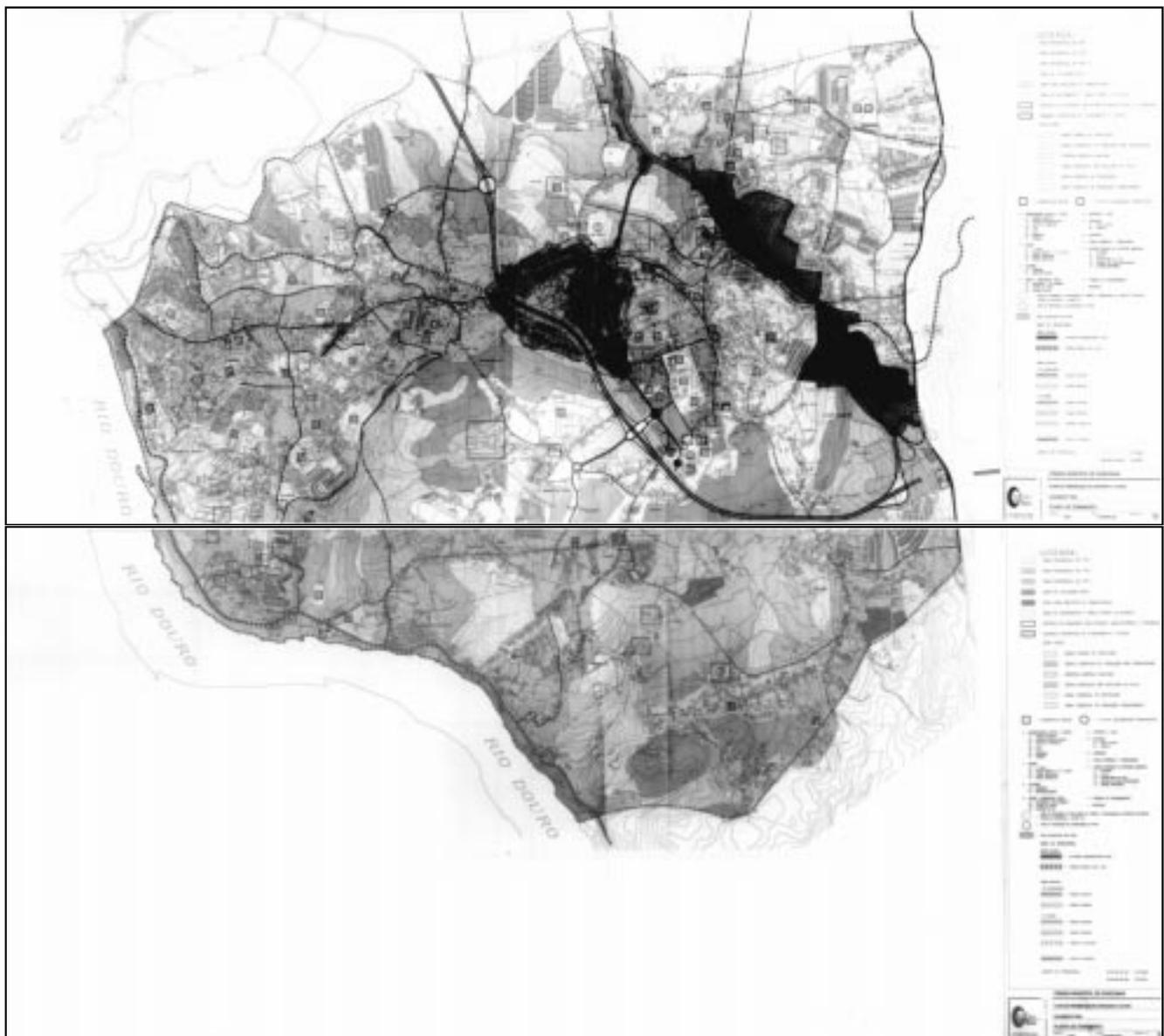
A Câmara Municipal poderá proceder à legalização de construções efectuadas ilegalmente, sem licença de construção, comprovadamente edificadas antes da entrada em vigor do Plano Director Municipal e que obedeçam, cumulativamente, aos requisitos seguintes:

Satisfaçam a legislação aplicável ao licenciamento municipal de obras particulares;

Não prejudiquem, de forma grave, quer o interesse público quer o ordenamento do território municipal;

Não prejudiquem a capacidade construtiva das parcelas confinantes;

Cumpram o definido no Regulamento Geral das Edificações Urbanas.





Resolução do Conselho de Ministros n.º 71/2001

A Assembleia Municipal de Almeirim aprovou, em 20 de Outubro de 2000, o Plano de Urbanização de Almeirim.

O referido Plano revoga o Plano Geral de Urbanização de Almeirim, ratificado por despacho do Ministro do Planeamento e da Administração do Território publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 47 (suplemento), de 25 de Fevereiro de 1992, alterando ainda o Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/93, de 1 de Junho.

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 exigidas por este diploma legal, designadamente quanto ao inquérito público.

O Plano de Urbanização está sujeito a ratificação por introduzir alterações ao Plano Director Municipal em vigor, nomeadamente no que se refere à classificação de solos e à reserva de áreas destinadas a habitação de custos controlados, nas zonas de expansão de Almeirim.

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

vigor, com excepção do disposto no artigo 5.º do Regulamento, em virtude de o seu conteúdo não se enquadrar no âmbito da distribuição de competências consagrada no n.º 1 do artigo 74.º e no n.º 1 do artigo 79.º, ambos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, e nos artigos 53.º e 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro.

Importa salientar que da conjugação das disposições constantes do n.º 3 do artigo 7.º e do n.º 3 do artigo 57.º, por um lado, e do artigo 59.º, por outro, resulta que está prevista para as zonas HRE, HRF e HRG a elaboração de planos de pormenor, mas que, até tal suceder, se aplicam os índices urbanísticos constantes do artigo 59.º do Regulamento.

De notar ainda que a instalação, alteração e laboração dos estabelecimentos industriais estão sujeitas a licenciamento industrial, nos termos do Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto, complementado pelo Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, e demais legislação aplicável.

Como o Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Maio, foi entretanto revogado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que aprovou o regime jurídico dos ins-

trumentos de gestão territorial, a ratificação terá de ser feita ao abrigo deste diploma.

A Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Lisboa e Vale do Tejo emitiu parecer favorável.

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:

Assim:

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

1 — Ratificar parcialmente o Plano de Urbanização de Almeirim, no município de Almeirim, cujo Regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução e que dela fazem parte integrante.

2 — Excluir de ratificação o artigo 5.º do Regulamento.

Presidência do Conselho de Ministros, 24 de Maio de 2001. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ALMEIRIM

PARTE I

Das disposições gerais

CAPÍTULO ÚNICO

Disposições comuns, forma e articulação com outros planos, objectivos, definições de conceitos

Artigo 1.º

Composição

1 — O Plano de Urbanização de Almeirim, adiante designado por PUA, é constituído pelas seguintes peças escritas e desenhadas:

Peças escritas:

Estudos de caracterização;
Relatório;
Propostas de desenvolvimento;
Regulamento;
Programa de execução;
Plano de financiamento;

Peças desenhadas:

Extracto do Plano Geral de Urbanização de Almeirim — escala de 1:2000;
Extracto do Plano Director Municipal em vigor — escala de 1:25 000;
Planta da situação existente — escala de 1:2000;
Planta de enquadramento — escala de 1:25 000;
Planta actualizada de condicionantes — escala de 1:5000;
Planta de zonamento — escala de 1:2000.

2 — Os originais das cartas referidas no parágrafo anterior, bem como o relatório a que alude o artigo 11.º, alínea *a*), do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e este Regulamento ficam arquivados na Direcção-Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, na Câmara Municipal de Almeirim e na Direcção Regional do Ambiente e Ordenamento do Território — Lisboa e Vale do Tejo.

Artigo 2.º

Âmbito territorial

O PUA abrange toda a área delimitada na planta de zonamento que possui o n.º 11.

Artigo 3.º

Prazo de vigência

O PUA tem um prazo de vigência de 10 anos após a sua entrada em vigor, devendo ser revisto antes de decorrido este prazo.

Artigo 4.º

Plano Director Municipal e planos de pormenor

As áreas abrangidas por planos de pormenor plenamente eficazes deverão sujeitar-se às disposições dos seus regulamentos, bem como ao presente Regulamento, em tudo o que neles for omissivo.

Artigo 5.º

Omissões, dúvidas e lacunas

Compete à Câmara Municipal de Almeirim a resolução das dúvidas que se suscitarem na apreciação do presente Regulamento, bem como a integração de lacunas.

Artigo 6.º

Objectivos

Constituem objectivos do PUA:

Contribuir para uma política de ordenamento do território que garanta as condições para o desenvolvimento equilibrado do município;
Implementar uma política de desenvolvimento urbano que seja o suporte territorial do desenvolvimento da cidade de Almeirim;
Definir princípios, regras de uso, ocupação ou transformação do solo que consagrem uma utilização racional do solo;
Promover uma gestão equilibrada, salvaguardando os valores naturais, culturais e patrimoniais da cidade e garantindo a melhoria da qualidade de vida das populações.

Artigo 7.º

Unidades operativas de planeamento e gestão — UOPG

1 — A Câmara Municipal de Almeirim promoverá a realização dos planos de pormenor que abrangem as áreas urbanas e urbanizáveis da cidade, em especial:

a) HRE;
b) HRG;
c) Largo da Ermida;
d) Largo do General Guerra;
e) Largo da República;
f) Largo da Igreja;
g) Zona central;
h) Cerca do hospital;
i) Entrada na cidade.

2 — Até que os planos de pormenor referidos anteriormente nas alíneas *c*) a *h*), e incluídos no perímetro do centro histórico de Almeirim, entrem em vigor, a Câmara Municipal de Almeirim poderá licenciar obras nas áreas a abranger por estes planos, em casos devidamente justificados, desde que os respectivos projectos estejam de acordo com o plano de alinhamento e cêrcea previamente aprovado e respeitem o estipulado no presente Regulamento.

3 — Nas áreas abrangidas pelos planos de pormenor anteriormente referidas nas alíneas *a*), *b*) e *i*) só poderão ser licenciadas obras de urbanização e de construção, nos termos definidos nos respectivos planos de pormenor, quando eficazes.

Artigo 8.º

Ausência de plano de pormenor

Na ausência de plano de pormenor eficaz, a Câmara Municipal de Almeirim poderá proceder à aprovação de projectos de loteamento, ao licenciamento de operações de loteamento e das obras de urbanização e à emissão dos respectivos alvarás, assim como à aprovação de projectos de construção civil e à emissão do alvará de licença de construção e de utilização, caso reconheça que se fará sem prejuízo do normal desenvolvimento da cidade, nomeadamente no tocante à integração na construção existente e à capacidade das infra-estruturas e dos equipamentos, exceptuando-se as situações referidas nos n.ºs 2 e 3 do artigo anterior.

Artigo 9.º

Qualidade dos projectos

1 — Os projectos de loteamento e de edifícios devem respeitar a grande qualidade que se pretende para a cidade de Almeirim.

2 — Os projectos de loteamento e de edifícios têm de considerar as características das construções circunvizinhas existentes, assim como os projectos aprovados.

Artigo 10.º

Definições

Do anexo n.º 1 constam as definições dos conceitos utilizados no presente Regulamento.

PARTE II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 11.º

Servidões e restrições de utilidade pública

Será cumprida toda a legislação vigente e aplicável relativa a servidões e restrições de utilidade pública, nomeadamente a referente a: domínio público hídrico; margens e zonas inundáveis, monumentos

nacionais e imóveis de interesse público; edifícios públicos; saneamento básico; protecção de linhas eléctricas; passagem de linhas de alta tensão; estradas nacionais; vias municipais; telecomunicações; escolas; equipamento de saúde; indústrias insalubres, incómodas e perigosas; produtos explosivos; defesa nacional; marcos geodésicos e barreiras arquitectónicas.

PARTE III

Das classes de espaços

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 12.º

Classes de espaços

Para efeitos do presente Regulamento, são consideradas as seguintes classes de espaços, em função do uso dominante do solo, conforme constante da planta de zonamento anexa:

- Espaços urbanos — espaços constituídos por malha edificada ou em vias de edificação, caracterizados por possuírem a maioria das infra-estruturas urbanas, estando definidos os respectivos arruamentos e planos marginais. São igualmente consideradas espaços urbanos as áreas abrangidas por alvarás de loteamento ou planos de pormenor, plenamente eficazes. São espaços que se destinam predominantemente à edificação habitacional e dos respectivos equipamentos públicos, bem como às actividades terciárias;
- Espaços urbanizáveis — aqueles em que se admite a edificação de novas áreas urbanas, após a realização das infra-estruturas urbanísticas;
- Espaços industriais — espaços destinados a actividades transformadoras e respectivos serviços de apoio, possuindo sistemas próprios de infra-estruturas.
- Espaços verdes — espaços de implantação de espécies vegetais que contribuem para a amenização do clima e para o recreio das populações;
- Espaços-canais — espaços destinados à travessia das diferentes infra-estruturas de maior importância para a cidade.

Artigo 13.º

Praças e ruas

Não é autorizada a descaracterização de espaços urbanos, tais como praças e ruas.

Artigo 14.º

Enquadramento nas construções vizinhas

1 — Os projectos devem ser realizados de forma a enquadrarem-se nos edifícios vizinhos existentes e ou nos projectos previstos para os terrenos adjacentes.

2 — Sempre que a Câmara Municipal de Almeirim julgue necessário poderá solicitar a apresentação dos elementos justificativos do enquadramento referido no número anterior.

Artigo 15.º

Alinhamentos

A alteração do plano marginal depende do plano de alinhamento e cêrcea elaborado pela Câmara Municipal.

Artigo 16.º

Construção fora do plano marginal

Quando as construções em lotes com logradouro próprio não se situam no plano marginal dos arruamentos, será executado nesse plano um muro de vedação, cuja altura máxima não poderá exceder 1 m, e que poderá ser encimado por grelha ou vedação com mais de 70% de vazios, com o máximo de 0,50 m de altura. O espaço definido pela fachada do edifício e pelo plano marginal dos arruamentos deverá ser arborizado e ajardinado.

Artigo 17.º

Varandas e balanços

As varandas e balanços (corpos salientes) não poderão ter profundidade superior a 0,70 m nem ultrapassar 50% da largura do passeio e devem respeitar a altura mínima de 3 m acima do passeio.

Artigo 18.º

Frentes das construções

Não serão permitidas, em princípio, construções em lotes com frente inferior a 6 m, salvo casos especiais derivados de condicionamentos existentes e respeitando a legislação em vigor.

Artigo 19.º

Habitação social

Os indicadores urbanísticos constantes dos artigos seguintes podem ser majorados até 30%, salvo o número de pisos, em empreendimento de natureza social promovidos pelo Governo ou pelo município para minorar as carências habitacionais.

Artigo 20.º

Adegas, destilarias e armazéns

As adegas, destilarias, armazéns, oficinas e instalações similares de carácter industrial deverão ser progressivamente transferidos para a zona industrial.

Artigo 21.º

Arruamentos com menos de 5 m de largura

Nos edifícios com acesso por arruamentos com largura inferior a 5 m só será permitido o uso habitacional. Em casos excepcionais, devidamente justificados, a Câmara Municipal de Almeirim poderá permitir o uso comercial de pequenas unidades.

Artigo 22.º

Lancis e passeios

1 — Os lancis deverão ser realizados, de preferência, em pedra de calcário e os passeios em calçada à portuguesa de calcário.

2 — Em casos excepcionais, devidamente justificados, e após parecer favorável da Comissão Municipal de Habitação e Urbanismo, fora do centro histórico da cidade de Almeirim, poder-se-ão admitir outros materiais em alternativa à calçada portuguesa.

Artigo 23.º

Nitreiras, lixeiras e parques de sucata

É proibida a instalação de nitreiras, lixeiras, parques de sucata e depósito de material de qualquer tipo, nomeadamente entulho.

Artigo 24.º

Licenças de demolição

Sempre que o projecto envolva a demolição de edificações existentes, o mesmo só poderá ser objecto de licenciamento desde que justificada a demolição e licenciada pela Câmara Municipal de Almeirim.

Artigo 25.º

Suspensão de licenças

A Câmara Municipal de Almeirim poderá suspender as licenças de obras que haja concedido a fim de mandar proceder ao estudo e identificação de elementos arqueológicos que sejam descobertos e orientar a continuação dos trabalhos ou a sua suspensão definitiva.

Artigo 26.º

Espaços livres temporariamente

Quando não se preveja a ocupação de espaços livres, dentro de um horizonte temporal mínimo de um ano, a Câmara Municipal de Almeirim poderá autorizar a instalação provisória de um parque de estacionamento de natureza informal, ou solicitar este uso aos proprietários.

CAPÍTULO II

Espaços urbanos

Artigo 27.º

Categorias

A área abrangida pelos espaços urbanos divide-se em várias zonas:

- Zonas urbanas consolidadas, que se subdividem em centro histórico da cidade de Almeirim e outras zonas urbanas consolidadas;
- Zonas urbanas em construção.

Artigo 28.º

Caracterização

1 — As zonas urbanas consolidadas compreendem as áreas construídas e sedimentadas ao longo de vários anos. Incluem o centro histórico da cidade de Almeirim e outras zonas urbanas consolidadas.

2 — O centro histórico da cidade de Almeirim constitui a zona urbana mais sensível do aglomerado, na qual as intervenções devem revestir grande qualidade arquitectónica quer nos espaços públicos quer nos privados.

3 — As outras zonas urbanas consolidadas são constituídas por zonas urbanas construídas sem referência histórica relevante.

4 — As zonas urbanas em construção correspondem a expansões urbanas existentes, realizadas ou em curso de realização, de acordo com os respectivos planos de pormenor ou projectos de loteamento.

Artigo 29.º

Localização de indústrias

1 — As actividades industriais das classes C e D são compatíveis com as zonas urbanas desde que sejam respeitados os condicionamentos constantes da legislação em vigor e o disposto nas alíneas seguintes:

- As indústrias da classe D só podem ser instaladas em edifícios construídos, ou adaptados, por forma a garantir isolamento e insonorização, devendo os equipamentos, sempre que necessário, ser assentes em maciços antivibrações;
- As indústrias da classe C só podem ser instaladas em locais devidamente separados por elementos construtivos em relação aos prédios de habitação e situam-se em locais apropriados para o efeito, devendo ser asseguradas as medidas necessárias à suspensão de eventuais inconvenientes resultantes dos respectivos processos de laboração.

2 — As indústrias das classes A e B ou aquelas de cujo processo de produção, independentemente dos dispositivos antipoluição a instalar, possam resultar matérias nocivas, ou susceptíveis de fazer perigar a segurança e saúde pública, apenas poderão ser localizadas em zonas industriais.

Artigo 30.º

Cargas e descargas na via pública

Nos espaços urbanos a Câmara Municipal de Almeirim poderá interditar a construção de instalações que necessitam de cargas e descargas que ocupam a via pública.

Artigo 31.º

Alojamentos de animais

Nos espaços urbanos não são permitidos alojamentos para animais, excepto galinheiras, coelheiras e similares, desde que devidamente instaladas nos lotes destinados a moradias e com parecer favorável do delegado de saúde.

Artigo 32.º

Edificações nas áreas inundáveis

1 — Na cidade de Almeirim parte da área urbana está sujeita a inundações periódicas. Estas áreas estão assinaladas na planta actualizada de condicionantes.

2 — A reconstrução de edifícios e a implantação de novos edifícios ficam sujeitas às seguintes regras:

A cota do patim da entrada do primeiro piso habitado ou de serviços que pressuponha a existência de trabalho terá de ser superior à cota topográfica de 11,80 m;

Os pisos térreos abaixo da cota topográfica de 11,80 m só poderão ser utilizados como estacionamento automóvel e armazenagem;

Devem ser tomadas as precauções de projecto necessárias para evitar perdas e danos em casos de cheias;

São proibidas as caves.

Artigo 33.º

Profundidade das construções

1 — A profundidade das construções não poderá exceder os 17 m, incluindo balanços e varandas, mesmo que abertas, sem prejuízo da aplicação da legislação em vigor.

2 — A Câmara Municipal de Almeirim poderá, em casos excepcionais, desde que devidamente autorizados pelos proprietários das construções vizinhas, permitir o aumento da profundidade máxima dos edifícios, no caso de edifícios: especiais de equipamento; projectados integralmente com a sua envolvente; projectados em conjunto para comércio e escritórios.

Artigo 34.º

Altura máxima

1 — Não é permitido um número de pisos superior a quatro ou uma cêrcea superior a 12,50 m.

2 — A altura de qualquer edificação será fixada de forma que em todos os planos verticais perpendiculares à fachada nenhum dos seus elementos, com excepção de chaminés e acessórios decorativos, ultrapasse o limite definido pela linha recta a 45º, traçada em cada um desses planos a partir do alinhamento do plano de fachadas das edificações fronteiras, definido pela intersecção do seu plano com o terreno exterior.

Nas edificações construídas sobre terrenos em declive consentir-se-á, na parte descendente a partir do referido plano médio, uma tolerância de altura até ao máximo de 1,50 m.

3 — Não é permitido qualquer piso recuado acima do plano horizontal cuja cota é definida pela intersecção entre o plano da fachada do edifício e o plano a 45º a partir do alinhamento do plano de fachadas das edificações fronteiras.

4 — Em arruamentos de traçado irregular a cêrcea máxima é a permitida no seu ponto mais estreito.

5 — Nos edifícios de gaveto formado por dois arruamentos de largura ou de níveis diferentes, desde que se não imponham soluções especiais, a fachada sobre o arruamento mais estreito ou mais baixo poderá elevar-se até à altura permitida para o outro arruamento, na extensão máxima de 15 m.

6 — Nas praças, largos, gavetos, jardins públicos, ou outros espaços públicos não definidos por dois planos de fachadas paralelas, tipo arruamento, a altura máxima permitida é a do arruamento mais largo que lhe dá acesso.

7 — Na renovação ou reconstrução de edifícios será autorizada a manutenção das cêrceas existentes.

8 — No Largo da República e no troço de renovação urbana da Rua do Paço assinalado na planta de zonamento poder-se-á admitir uma cêrcea máxima de 12,50 m desde que se trate de um projecto de reconhecida qualidade e integração no local, referenciando a memória do edifício existente.

Artigo 35.º

Anexos

Poderá ser aprovada a construção de anexos, em lote com edificação destinada à habitação, desde que devidamente justificada e com as seguintes características:

- Índice de construção máximo — 0,15;
- Número máximo de pisos — um;
- Altura máxima da fachada — 3 m;
- Altura máxima do alçado posterior — 4 m;
- Cobertura não acessível, mesmo que seja em terraço.

Artigo 36.º

Caves

1 — É admissível a existência de caves, total ou parcialmente enterradas, desde que exclusivamente utilizadas para arrumos ou estacionamento automóvel.

2 — O pé-direito máximo das caves é de 2,60 m.

Artigo 37.º

Aproveitamento do vão do telhado

Sem prejuízo do cumprimento do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, admite-se o aproveitamento do vão do telhado para fins habitacionais, na generalidade dos arruamentos, desde que:

- A inclinação do telhado não ultrapasse 28º em qualquer das águas, no ângulo com o plano horizontal;
- Seja respeitado o artigo 34.º do presente Regulamento.

SUBCAPÍTULO I

Zonas urbanas consolidadas — Centro histórico da cidade de Almeirim

Artigo 38.º

Âmbito

1 — O centro histórico da cidade de Almeirim encontra-se delimitado na planta de zonamento que possui o n.º 11 A.

2 — No centro histórico da cidade de Almeirim aplicam-se os artigos do presente subcapítulo.

Artigo 39.º

Edifícios a classificar

1 — A classificação como bem cultural pode ser desencadeada pelo Estado, pela autarquia ou por qualquer pessoa singular ou colectiva e será sempre precedida de notificação e audiência do proprietário e de parecer da autarquia.

2 — A referida classificação será objecto de decisão ministerial, após parecer fundamentado do IPPAR, sob proposta do IPA, em caso de bens arqueológicos, e só produzirá efeitos após a sua publicação no *Diário da República*.

3 — Os bens classificados ou em vias de classificação não poderão ser demolidos, alienados, expropriados, restaurados ou transformados sem parecer prévio do IPPAR (Lei n.º 13/85, de 6 de Junho).

Artigo 40.º

Zonas de protecção

Todos os edifícios classificados ou em vias de classificação têm uma zona de protecção automática de 50 m, contados a partir do limite exterior dos mesmos, à excepção daqueles que vierem a ser

classificados, para os quais será posteriormente estabelecida uma zona especial de protecção, podendo ou não indicar uma área *non aedificandi*. (Lei n.º 13/85, de 6 de Julho).

Artigo 41.º

Edifícios nas zonas de protecção

Nas zonas de protecção, as construções existentes poderão ser beneficiadas ou ampliadas, desde que mantenham as principais características actuais e desde que se verifique que as obras não prejudicam o valor a proteger, quer sob o ponto de vista de enquadramento quer da sua inserção paisagística e servidão de vista, dos materiais e paleta de cores. Tais alterações carecem igualmente do parecer prévio do IPPAR.

Artigo 42.º

Instrução do processo

Na fase de instrução do processo de classificação de um imóvel denominado «Em vias de classificação», os terrenos ou edifícios localizados na respectiva zona de protecção não podem ser alienados, demolidos, expropriados, restaurados ou transformados sem autorização prévia do IPPAR.

Artigo 43.º

Imóveis em vias de classificação

Os imóveis em vias de classificação ficam sujeitos às disposições constantes da Lei n.º 13/85, de 6 de Julho.

Artigo 44.º

Achados avulsos de bens arqueológicos

Os achados avulsos de bens arqueológicos ficam sujeitos ao quadro da Lei n.º 13/85, de 6 de Julho, designadamente aos seus artigos 39.º e seguintes.

Artigo 45.º

Norma provisória

Enquanto não for promovido pela Câmara Municipal de Almeirim o início do processo de classificação dos edifícios propostos para classificação no Plano Director Municipal de Almeirim, os edifícios de interesse cultural, assim como os edifícios nas suas áreas de protecção, ficam sujeitos à aplicação dos artigos seguintes do presente capítulo.

Artigo 46.º

Fachadas, empenas e muros

1 — A Câmara Municipal de Almeirim poderá permitir a utilização de outras cores e materiais diferentes dos actuais, desde que não contrariem o disposto nos artigos 40.º e 41.º do presente Regulamento e que reconhecidamente valorizem a imagem urbana.

2 — Os socos, remates e cunhais deverão ser de cantaria de pedra à vista ou argamassa pintada de branco, azulão, cinzento ou rosa.

3 — É interdita a utilização de marmorites, mosaicos vidrados, azulejos de interior, rebocos do tipo tirolês e cimento à cor natural.

Artigo 47.º

Portas, janelas, montras e portões

1 — Não é permitido o envidraçamento de sacadas ou varandas.
2 — Não é permitido o uso de caixilharias de alumínio na sua cor natural.

3 — Os caixilhos das janelas deverão ser de preferência pintados de esmalte a branco ou cinzento-claro.

4 — Os vãos das portas e portões deverão ser de preferência pintados de esmalte azul-escuro, verde-escuro, azul-forte, azulão ou sangue-de-boi.

5 — As guardas ou gradeamentos deverão ser pintados de preto, verde-escuro, azul-escuro ou vermelho-escuro.

6 — Os vãos destinados a montras deverão ter em consideração a fenestração existente e a utilização das cores das portas e janelas.

7 — Nos vãos de sacada que tenham varanda, a consola não poderá exceder os 0,30 m. A guarda será executada em ferro.

8 — É proibida a utilização de estores exteriores ou de estores interiores que não utilizem a caixa de estores camuflada.

Artigo 48.º

Coberturas

1 — A cobertura deverá ser em telha de barro vermelho, com remate em beirado.

2 — Desde que justificadamente enquadrado nas edificações vizinhas, poder-se-á aceitar o remate do pano da fachada feito por platibanda ou balaustrada.

Artigo 49.º

Pavimentos e espaços públicos em calçada de seixo

1 — Os pavimentos em calçada de seixo deverão ser preservados, podendo neles serem construídos passeios.

2 — Poderão ser asfaltados os pavimentos em calçada de seixo que se considerem vias principais ou importantes na regulamentação de trânsito.

Artigo 50.º

Publicidade

1 — A publicidade exterior é permitida quando se harmonizar com a paisagem urbana envolvente.

2 — O plano do painel publicitário, quando paralelo ao plano da parede, deve distar no máximo 0,30 m.

3 — A publicidade colocada em consola:

Não deve obstar à circulação pedonal;

Deve ser realizada em materiais apropriados, previamente aprovados pela Câmara;

Deve ter como dimensão máxima 2 m×1 m.

4 — Não é permitida a publicidade nas coberturas.

5 — É proibida a publicidade sem prévia autorização da Câmara Municipal de Almeirim.

Artigo 51.º

Autoria dos projectos

Nos imóveis classificados ou em vias de classificação e nas respectivas zonas de protecção, os projectos de construção ou reconstrução só podem ser da autoria de arquitectos (Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho).

Artigo 52.º

Comissão Municipal de Habitação e Urbanismo

1 — É criada a Comissão Municipal de Habitação e Urbanismo, adiante designada por CMHU, para defesa do património construído do município.

2 — A CMHU é composta por sete elementos:

Presidente da Assembleia Municipal;

Três elementos eleitos ou escolhidos de entre os deputados municipais, mantendo a proporcionalidade da representatividade na Assembleia Municipal;

Um representante da junta de freguesia respectiva;

Um representante da Associação de Arquitectos Portugueses;

Um técnico convidado.

3 — Constituem funções da CMHU:

a) Emitir pareceres, por solicitação da Câmara Municipal de Almeirim;

b) Propor à Câmara Municipal de Almeirim a classificação de bens móveis e imóveis que revistam interesse artístico, arquitectónico, arqueológico, paisagístico, botânico, histórico, científico, bibliográfico e arquitectónico;

c) Promover a valorização do património cultural do município.

SUBCAPÍTULO II

Zonas urbanas consolidadas — Outras zonas urbanas consolidadas

Artigo 53.º

Tipo de construção

O tipo de construção será isolado ou contínuo, conforme o predominante no quarteirão respectivo.

Artigo 54.º

Índice de implantação

1 — O índice de implantação não poderá exceder 0,7.

2 — Em casos excepcionais, devidamente justificados, tendo em conta a área em que se insere, poder-se-á admitir um índice de implantação até 0,9, quando se trate de pisos destinados a comércio e a escritórios, após parecer favorável da Comissão Municipal de Habitação e Urbanismo.

3 — Em casos excepcionais, devidamente justificados, quando em lotes que não sejam de gaveto e quando a área do lote for inferior a 300 m² e a profundidade do lote for inferior a 18 m, poder-se-á admitir um índice de implantação até 0,9, após parecer favorável da Comissão Municipal de Habitação e Urbanismo, desde que não conflite com o artigo 62.º do RGEU.

4 — Em lotes de gaveto aplica-se o artigo 62.º do RGEU.

Artigo 55.º

Zona comercial

As edificações a construir de ambos os lados da Rua de Dionísio Saraiva devem prever, obrigatoriamente, a instalação de comércio ao nível do rés-do-chão.

SUBCAPÍTULO III

Zonas urbanas em construção

Artigo 56.º

Tipo de construção e índices

As características de uso e intensidade de uso do solo serão, em cada propriedade, as que se encontram previstas nos planos de pormenor em vigor ou nos projectos de loteamento com alvará em vigor.

CAPÍTULO III

Espaços urbanizáveis

Artigo 57.º

Definição

1 — Os espaços urbanizáveis, delimitados na planta de zonamento, constituem áreas de expansão das áreas urbanas existentes e destinam-se à construção de novos conjuntos residenciais, de edifícios destinados a actividades diversas e de equipamentos complementares.

2 — Os espaços urbanizáveis são constituídos pelas zonas HRE, HRF, HRG e área das quintas.

3 — Nos espaços urbanizáveis a construção deverá ser precedida de plano de pormenor e ou de projecto de loteamento.

Artigo 58.º

Aplicação

Aplicam-se aos espaços urbanizáveis os artigos 29.º, 30.º, 31.º, 32.º, 33.º, 34.º, n.º 3, 35.º e 36.º do presente Regulamento.

Artigo 59.º

Índices nas zonas HRE, HRF e HRG

Nas zonas HRE, HRF e HRG, na ausência de planos de pormenor ou de alvarás em vigor, os índices urbanísticos máximos são os seguintes:

Densidade populacional — 120 hab./ha;

Índice de construção — 0,4;

Índice de implantação:

Em blocos sem logradouro — 1,0;

Em blocos com logradouro — 0,7;

Moradias — 0,5;

Número máximo de pisos — cinco.

Artigo 60.º

Distância mínima entre fachadas nas zonas HRE, HRF e HRG

1 — Nas zonas urbanizáveis HRE, HRF e HRG a distância mínima entre fachadas de edifícios de ambos os lados de vias de circulação automóvel, com exclusão dos impasses, deve corresponder à largura da faixa de circulação acrescentada de:

2,50 m para cada lado da via, quando a faixa de circulação tenha largura igual a 5 m;

4 m para cada lado da via, quando a faixa de circulação tenha largura entre 5 m e 7 m;

6 m para cada lado da via, quando a faixa de circulação tenha largura compreendida entre 7 m e 9 m;

7,50 m para cada lado da via, quando a faixa de circulação tenha largura superior a 9 m.

2 — Nas construções em banda contínua, a profundidade dos edifícios, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, não poderá exceder os 15 m, incluindo varandas abertas de balanço nunca superior a 2 m e exceptuando ainda:

Os casos de pisos em cave e rés-do-chão, quando não utilizados para habitação e desde que integrados num plano de conjunto do quarteirão ou plano de pormenor da área urbanizável, não podendo, no entanto, a profundidade exceder 70% da profundidade média do lote;

O caso de edifícios especiais de equipamento;

O caso de edifícios destinados exclusivamente a escritórios ou comércio, podendo, neste caso, a profundidade máxima atingir 17 m;

O caso de edifícios singulares projectados em conjunto com a sua envolvente.

3 — A altura máxima dos edifícios nas zonas HRE, HRF e HRG será de cinco pisos e definida em função da largura dos arruamentos e construções existentes:

Sem prejuízo do Regulamento Geral de Edifícios Urbanos nem do disposto em planos de pormenor aprovados e ratificados, se for caso disso, a altura máxima das fachadas dos edifícios cuja construção é neles autorizada será a indicada no regulamento específico do núcleo respectivo;

Não serão permitidas tolerâncias especiais nos gavetos ou tirando partido de praças, pracetas, jardins públicos ou outros espaços considerados como incorporados na via pública, a menos que se trate de estudos gerais de conjunto objecto de planos de pormenor aprovado e ratificado quando for caso disso.

Artigo 61.º

Índices na área das quintas

Na área das quintas os índices urbanísticos são os seguintes:

Dimensão mínima do lote — 2500 m²;

Índice máximo de construção — 0,2;

Índice máximo de implantação — 0,1;

Índice máximo de impermeabilização do solo — 0,15;

Número máximo de pisos — dois;

Índice mínimo de coberto vegetal — 0,7.

CAPÍTULO IV

Espaços industriais

Artigo 62.º

Categorias

1 — Os espaços industriais destinam-se à implantação de edificações e instalações para a indústria.

2 — A área abrangida pelos espaços industriais divide-se em duas zonas: existentes e de expansão.

3 — Consideram-se incluídas nas edificações e instalações industriais as destinadas a laboratórios, armazéns, depósitos, silos, instalações de natureza recreativa ao serviço dos trabalhadores da indústria, escritórios e salas de exposições e, ainda, habitação para o pessoal de vigilância e manutenção, quando justificável. Deve também prever-se parque para viaturas pesadas.

Artigo 63.º

Condicionantes urbanísticas

1 — Nos espaços industriais existentes aplicam-se os indicadores urbanísticos constantes do plano de pormenor em vigor.

2 — Em terrenos abrangidos pelos espaços industriais relativamente aos quais não haja plano de pormenor eficaz ou loteamento aprovado os indicadores urbanísticos são os seguintes:

a) Área mínima do lote — 500 m²;

b) As distâncias mínimas às vias públicas serão as seguintes:

Escritórios, habitações — 3 m;

Edifícios fabris — 10 m;

c) O volume máximo da construção será de 5 m³/m² da área do lote, não podendo, no entanto, o índice de implantação ser superior a 0,7;

d) É interdita a construção de habitações, excepto as instalações de um guarda, que não deve ter área superior a 100 m²;

e) As instalações industriais deverão ter, no seu perímetro, faixas arborizadas, que poderão ser utilizadas para estacionamento e complemento de áreas afectas a serviços sociais. Estas áreas não deverão ser inferiores a 10% da área do lote.

Artigo 64.º

Efluentes

Todos os efluentes industriais só poderão ser ligados às redes públicas de saneamento após pré-tratamento que elimine todos os elementos prejudiciais ao tratamento biológico dos esgotos, designadamente:

Matérias sólidas, como areia, lamas metálicas e matérias fibrosas;

Ácidos livres — clorídrico, sulfúrico e nítrico;

Bases livres — lixívia e amoníaco;

Metais ferrosos e não ferrosos;

Substâncias tóxicas específicas — nitratos, cromatos e cianetos;

Sais — sulfetos, sulfitos, cloretos e fosfatos;
Óleos e gorduras;
Detergentes.

A temperatura dos efluentes não poderá exceder 35°C e o *pH* deverá estar compreendido entre 6,5 e 8,5.

Artigo 65.º

Bocas de incêndio

Deverá ser prevista no interior dos lotes industriais uma boca de incêndio por lote ou por cada 1000 m² de construção.

Artigo 66.º

Caves

1 — São autorizadas caves, total ou parcialmente enterradas, a utilizar exclusivamente para arrecadação ou para estacionamento automóvel.

2 — O pé-direito máximo admitido nas caves é de 2,60 m.

Artigo 67.º

Armazenagem a descoberto

A armazenagem a descoberto só é possível mediante autorização da Câmara Municipal de Almeirim.

Artigo 68.º

Condicionamento

A concessão de alvará de licença de construção ficará condicionada à apresentação pelo requerente de documentação justificativa e comprovativa de que o processo de fabrico utilizado e os dispositivos antipoluição a instalar reduzem a poluição a valores técnicos aceitáveis.

CAPÍTULO V

Espaços verdes

Artigo 69.º

Regulamentação

1 — Nos espaços verdes é interdito o loteamento urbano e o fracionamento de prédios rústicos abaixo da unidade mínima de cultura.

2 — Nos espaços verdes é interdita qualquer construção, excepto as de interesse público.

3 — Nos espaços verdes não é permitida a destruição ou a substituição da vegetação existente sem prévia autorização da Câmara Municipal de Almeirim.

CAPÍTULO VI

Estacionamento

Artigo 70.º

Estacionamento em loteamentos urbanos

1 — As áreas de estacionamento em loteamentos urbanos são as especificadas na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

2 — A cedência segue o regime instituído no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

Artigo 71.º

Estacionamento em edifícios

1 — Os projectos de edifícios que não resultam de um processo de loteamento têm de prever áreas de estacionamento iguais às consignadas na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

2 — Perante a comprovada impossibilidade de serem previstas as áreas consignadas no n.º 1, aplica-se o regulamento municipal.

CAPÍTULO VII

Espaços-canais

Artigo 72.º

Circular de Almeirim

São consideradas zonas *non aedificandi* da circular de Almeirim:

50 m ao eixo da via, até à aprovação do seu anteprojecto;
40 m ao eixo da via, até à aprovação do seu projecto;
20 m ao eixo da via, após a aprovação do seu projecto.

PARTE IV

Gestão do plano

CAPÍTULO ÚNICO

Artigo 73.º

Realização do plano

1 — A administração municipal formulará programas sectoriais, anuais e plurianuais, que constituirão o guia de actuação urbanística municipal no quadro de realização do PUA.

2 — Estes programas incidirão sobre as seguintes matérias:

- Habituação — definindo as acções a desenvolver pelo município, pelos órgãos de administração central e pelos particulares na construção e na recuperação de alojamentos, para um período determinado de tempo, de acordo com os diferentes programas e esquemas de financiamento público da habitação;
- Escolas — definindo os diferentes tipos de escolas a construir e o seu faseamento;
- Espaços verdes — definindo o faseamento da sua realização;
- Infra-estruturas — definindo as diferentes obras de arruamento e vias, redes de saneamento básico, de distribuição de energia e iluminação pública, a realizar por iniciativa do município;
- Aquisição de terrenos — estabelecendo os terrenos a adquirir necessários à realização do PUA e dos diferentes programas sectoriais.

Artigo 74.º

Execução do Plano de Urbanização

A Câmara Municipal de Almeirim regulará o faseamento e a execução dos trabalhos de urbanização, adoptando o processo administrativo mais conveniente em cada caso, de acordo com a legislação em vigor, de forma a garantir uma conveniente execução das orientações do Plano de Urbanização de Almeirim.

Artigo 75.º

Áreas de cedência

Os terrenos a ceder ao município devem respeitar o disposto na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro. São escriturados e registados a favor do município antes da emissão do alvará de loteamento.

PARTE V

Disposições finais e transitórias

CAPÍTULO ÚNICO

Artigo 76.º

Normas transitórias

Todos os projectos que deram entrada na Câmara Municipal de Almeirim até à entrada em vigor do PUA serão analisados nos termos do Plano Geral de Urbanização de Almeirim.

Artigo 77.º

Vigor

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

Artigo 78.º

Revogação

É revogado o Plano Geral de Urbanização de Almeirim, ratificado por despacho do Ministro do Planeamento e da Administração do Território de 11 de Março de 1991, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 47 (suplemento), de 25 de Fevereiro de 1992.

ANEXO N.º 1

Definições

«Alinhamento» — a intersecção dos planos das fachadas dos edifícios com os espaços exteriores onde se situam (passeios ou arruamentos), relacionando-se com os traçados viários.

«Altura máxima» — dimensão vertical de construção a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento de fachada até ao ponto mais alto de construção, excluindo acessórios (chaminés, depósitos de água, etc.) e elementos decorativos mas incluindo a cobertura.

«Anexo» — construção destinada a uso complementar da construção principal (garagens, arrumos, etc.).

«Área de cedência» — áreas que devem ser cedidas ao domínio público ou privado da Câmara Municipal destinadas a circulações pedonais e de veículos, à instalação de infra-estruturas, espaços verdes ou de lazer, equipamentos, etc.

«Área de implantação da construção» — área resultante da projecção da construção sobre o terreno, medida pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo anexos e excluindo varandas e platibandas. Pode ser também denominada «Área ocupada pelos edifícios».

«Áreas de infra-estruturas» — áreas vinculadas à instalação de infra-estruturas a prever: água, electricidade, gás, saneamento, drenagens, etc. Dizem respeito às vias onde essas infra-estruturas estão instaladas.

«Área do lote» — área relativa à parcela de terreno onde se prevê a possibilidade de construção com ou sem logradouro privado.

«Área total do terreno» — área global que se considera em qualquer apreciação de carácter urbanístico e que consta da descrição matricial.

«Área urbanizável» — área de terreno a infra-estruturar ou susceptível de ocupação para efeitos de construção.

«Área útil do fogo» — soma das áreas de todos os compartimentos de habitação, incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes; mede-se pelo intradorso das paredes que limitam o fogo, descontando enxalços até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.

«Cércea» — dimensão vertical da construção contada, a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço.

«Cota de soleira» — demarcação altimétrica do nível do ponto médio do primeiro degrau da entrada principal, referida ao arruamento de acesso.

«Densidade populacional» — o quociente entre a população prevista e a área do prédio.

«Edifício» — construção que determina um espaço coberto.

«Empena» — paramento vertical adjacente à construção ou a espaço privativo.

«Fachada principal» — frente de construção confrontando com arruamento ou espaço público e onde se localiza a entrada principal.

«Fogo» — habitação unifamiliar em edifício isolado ou colectivo, atribuindo-se um número médio de habitantes por fogo e uma superfície bruta de pavimentos por habitante.

«Índice de coberto vegetal» — o quociente entre a área sujeita a cobertura vegetal e a área do prédio.

«Índice de construção — Ic» — o quociente entre o somatório das áreas dos pavimentos a construir acima e abaixo da cota de soleira e a área do prédio a lotear; se a área a construir abaixo da cota de soleira se destinar exclusivamente a estacionamento, o seu valor não será utilizado para efeito do cálculo de índice de construção, a menos que o contrário esteja previsto em plano municipal de ordenamento do território.

«Índice de impermeabilização» — o quociente entre a área impermeabilizada e a área do prédio.

«Índice de implantação — Ii» — o quociente entre a área medida em projecção zenital das construções e a área do prédio a lotear ou a construir.

«Índice de ocupação volumétrica (m^3/m^2)» — relação entre o volume de construção acima do solo (m^3) e a área de terreno que lhe está afectada. Pode ser designado simplesmente por índice volumétrico.

«Logradouro» — área de terreno livre de um lote, adjacente à construção nele implantada.

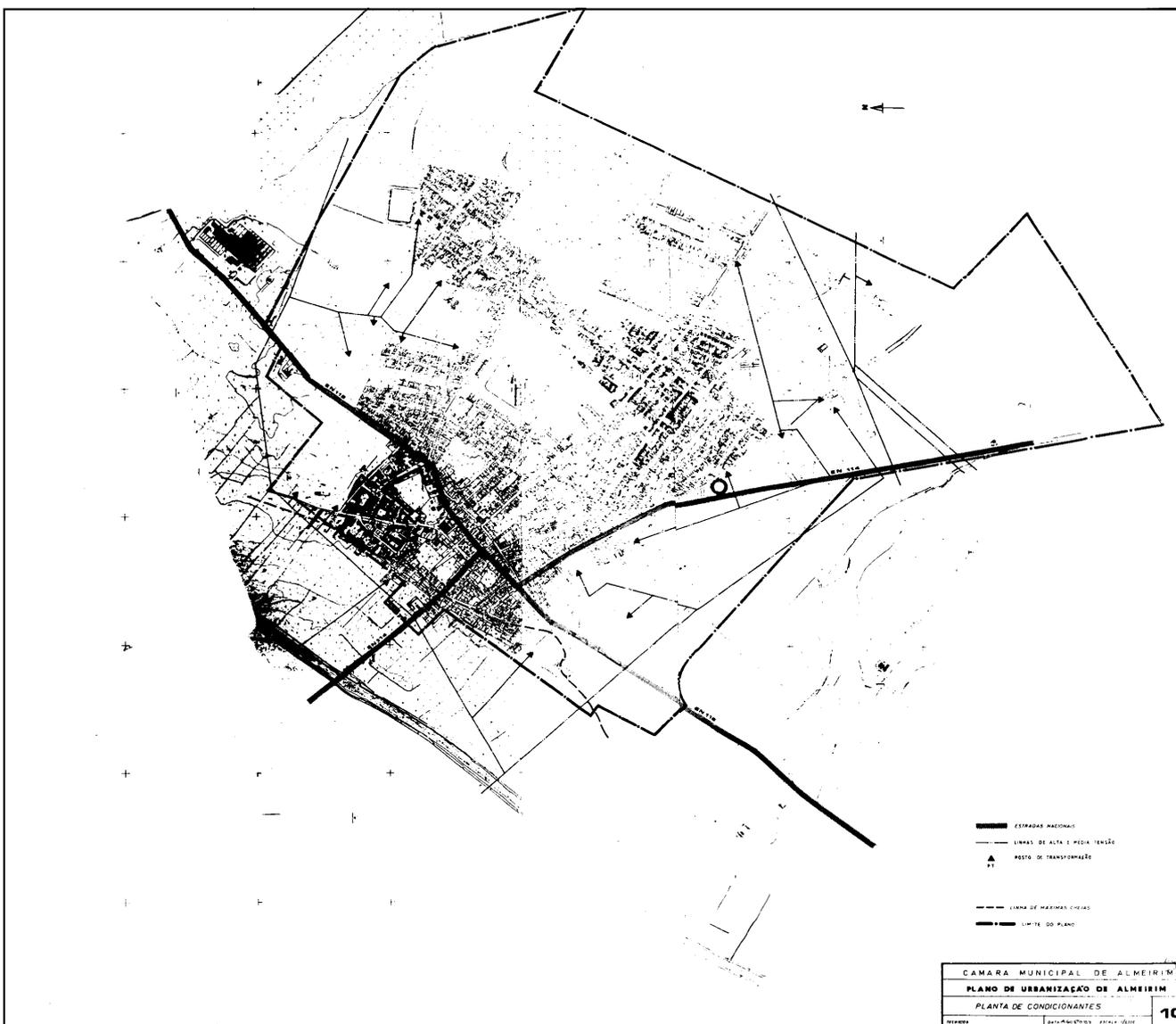
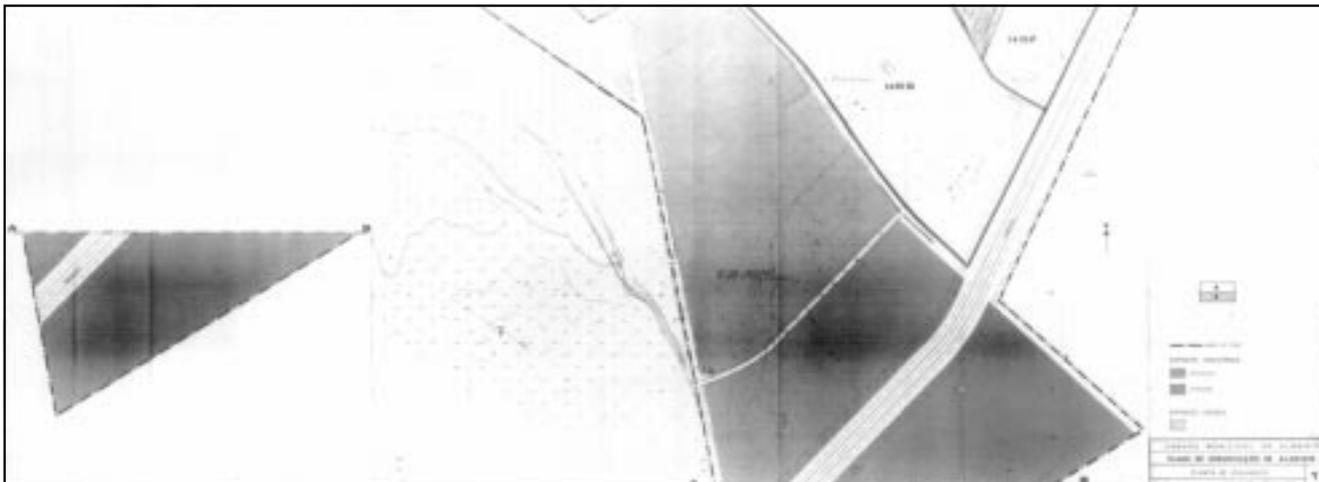
«Número de pisos» — deve considerar-se nos edifícios a demarcação do número de pisos acima da cota média de terreno e do número de pisos abaixo desta cota, com indicação expressa dessas duas situações quando as houver.

«Plano marginal» — plano constituído pelo conjunto de fachadas principais marginais, ou muros de vedação de propriedade, aos passeios ou aos arruamentos.

«Servidões» — regras que impõem um condicionamento limitador do direito de propriedade. Essas regras são impostas por decreto, como no caso das servidões administrativas, que condicionam as margens das águas marítimas e fluviais, e os corredores necessários às redes de infra-estruturas. Outras servidões dizem respeito à protecção de aeroportos, fortificações, monumentos, conjuntos de interesse patrimonial e sítios. As servidões de direito privado protegem os proprietários do exercício ilimitado de propriedades de terceiros. Estão neste caso as que regulam o escoamento para terrenos encravados, etc.

«Zona *non aedificandi*» — zona onde é proibida qualquer espécie de construção. Estas zonas são instituídas normalmente ao longo das vias rápidas, zonas de protecção de aeroportos, etc.







MINISTÉRIO DO EQUIPAMENTO SOCIAL

Portaria n.º 608/2001

de 20 de Junho

O Decreto-Lei n.º 61/99, de 2 de Março, estabelece, no artigo 8.º, que a capacidade económica e financeira dos empreiteiros de obras públicas e industriais de construção civil é avaliada, entre outros factores, pelo equilíbrio financeiro, tendo em conta, nomeadamente, o conjunto dos indicadores de liquidez geral, autonomia financeira e grau de cobertura do imobilizado, estipulando o n.º 4 do mesmo artigo que a sua definição e valores de referência são fixados por portaria do Ministro do Equipamento Social.

Assim, ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 61/99, de 2 de Março:

Manda o Governo, pelo Ministro do Equipamento Social, o seguinte:

1.º Para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 61/99, de 2 de Março, consideram-se:

a) Indicadores de liquidez geral=(existências+disponibilidades+dividas de terceiros a curto prazo)/passivo a curto prazo;

b) Indicadores de autonomia financeira=capitais próprios/activo líquido total;

c) Indicadores do grau de cobertura do imobilizado=capitais permanentes/imobilizado líquido.

2.º Os valores de referência dos indicadores enunciados no número anterior, para efeitos do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 61/99, de 2 de Março, relativos aos anos de 1997, 1998 e 1999, são:

Indicadores	Anos	Quartil inferior	Mediana	Quartil superior
Liquidez geral (percentagem)	1997	104,77	134,90	235,23
	1998	105,84	135,20	230,30
	1999	101,82	132,95	229,49
Autonomia financeira (percentagem)	1997	9,12	19,96	34,13
	1998	10,50	21,07	35,24
	1999	9,61	20,01	33,86

Indicadores	Anos	Quartil inferior	Mediana	Quartil superior
Grau de cobertura do imobilizado (percentagem)	1997	108,55	264,07	1 014,38
	1998	116,33	266,18	948,96
	1999	112,21	271,32	984,55

3.º A presente portaria revoga a Portaria n.º 412-F/99, de 4 de Junho, e a Portaria n.º 526/2000, de 27 de Julho.

4.º A presente portaria entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação.

Pelo Ministro do Equipamento Social, *José António Fonseca Vieira da Silva*, Secretário de Estado das Obras Públicas, em 23 de Maio de 2001.

MINISTÉRIO DA SAÚDE

Portaria n.º 609/2001

de 20 de Junho

O Decreto-Lei n.º 212/2000, de 2 de Setembro, transpôs para o direito interno a Directiva n.º 1999/21/CE, da Comissão, de 25 de Março, que estabeleceu o regime jurídico aplicável aos alimentos dietéticos destinados a fins medicinais específicos.

O n.º 1 do artigo 14.º do referido decreto-lei prevê a fixação, por portaria do Ministro da Saúde, dos quantitativos a pagar pelos utentes dos serviços prestados pela Direcção-Geral da Saúde nos procedimentos da comercialização e de controlo da rotulagem dos alimentos dietéticos destinados a fins medicinais específicos.

Torna-se necessário, portanto, aprovar a tabela dos encargos a cobrar aos agentes económicos pela prestação desses serviços.

Assim:

Ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 212/2000, de 2 de Setembro:

Manda o Governo, pela Ministra da Saúde, o seguinte:

1.º Os quantitativos das taxas a pagar pelos utentes dos serviços prestados pela Direcção-Geral da Saúde no exercício das competências estabelecidas no Decreto-Lei n.º 212/2000, de 2 de Setembro, são fixados nos seguintes valores:

- a) Pela apreciação e avaliação do processo de notificação de comercialização de cada produto — 50 000\$/€ 249,40;
- b) Pela apreciação e avaliação do processo de notificação de comercialização de cada produto adicional da mesma marca comercial, que se diferencie pelo seu sabor ou pela quantidade líquida contida na embalagem, apresentando a mesma composição nutricional, entregue em conjunto com o produto referido na alínea anterior — 10 000\$/€ 49,88;
- c) Pela apreciação e avaliação da documentação complementar ou dos trabalhos científicos suplementares — 15 000\$/€ 74,82;
- d) Pela apreciação e avaliação de uma alteração ao produto autorizado ou à rotulagem — 10 000\$/€ 49,88.

2.º O pagamento das taxas previstas nas alíneas do número anterior deve ser efectuado antecipadamente e no prazo de 10 dias úteis a contar da recepção da notificação da Direcção-Geral da Saúde para o efeito.

A Ministra da Saúde, *Maria Manuela de Brito Arcanjo Marques da Costa*, em 9 de Maio de 2001.

AVISO

1 — Os preços das assinaturas das três séries do *Diário da República* (em papel) para 2001, a partir do dia 15 de Março, corresponderão ao período decorrente entre o início da recepção das publicações e 31 de Dezembro. A INCM não se obriga a fornecer os exemplares entretanto publicados.

2 — Não serão aceites pedidos de anulação de assinaturas com devolução de valores, salvo se decorrerem de situações da responsabilidade dos nossos serviços.

3 — Cada assinante deverá indicar sempre o número de assinante que lhe está atribuído e mencioná-lo nos contactos que tenha com a INCM.

4 — A efectivação dos pedidos de assinatura, bem como dos novos serviços, poderá ser feita através das nossas lojas.

5 — Toda a correspondência sobre assinaturas deverá ser dirigida para a Imprensa Nacional-Casa da Moeda, S. A., Departamento Comercial, Sector de Publicações Oficiais, Rua de D. Francisco Manuel de Melo, 5, 1099-002 Lisboa.

Preços para 2001

CD-ROM (inclui IVA 17%)				
	Assinante papel *		Não assinante papel	
	Escudos	Euros	Escudos	Euros
Assinatura CD mensal	32 000	159,62	41 000	204,51
CD histórico (1974-1999)	95 000	473,86	100 000	498,80
CD histórico (1990-1999)	45 000	224,46	50 000	249,40
CD histórico avulso	13 500	67,34	13 500	67,34
Internet (inclui IVA 17%)				
	Assinante papel *		Não assinante papel	
	Escudos	Euros	Escudos	Euros
DR, 1.ª série	13 000	64,84	17 000	84,80
DR, 2.ª série	13 000	64,84	17 000	84,80
DR, 3.ª série (concursos, bens e serviços)	13 000	64,84	17 000	84,80

* Preço exclusivo por assinatura do *Diário da República* em suporte de papel.



DIÁRIO DA REPÚBLICA

Depósito legal n.º 8814/85

ISSN 0870-9963

AVISO

Por ordem superior e para constar, comunica-se que não serão aceites quaisquer originais destinados ao *Diário da República* desde que não tragam aposta a competente ordem de publicação, assinada e autenticada com selo branco.

Os prazos para reclamação de faltas do *Diário da República* são, respectivamente, de 30 dias para o continente e de 60 dias para as Regiões Autónomas e estrangeiro, contados da data da sua publicação.

PREÇO DESTE NÚMERO (IVA INCLUÍDO 5%)

240\$00 — € 1,20



Diário da República Electrónico: Endereço Internet: <http://www.dr.incm.pt>
Correio electrónico: dre@incm.pt • Linha azul: 808 200 110 • Fax: 21 394 57 50



INCM

IMPRESA NACIONAL-CASA DA MOEDA, S. A.

LOCAIS DE INSCRIÇÃO DE NOVOS ASSINANTES, VENDA DE PUBLICAÇÕES, IMPRESSOS E ESPÉCIMES NUMISMÁTICOS

- Rua da Escola Politécnica, 135 — 1250-100 Lisboa
Telef. 21 394 57 00 Fax 21 394 57 50 Metro — Rato
- Rua do Marquês de Sá da Bandeira, 16-A e 16-B — 1050-148 Lisboa
Telef. 21 353 03 99 Fax 21 353 02 94 Metro — S. Sebastião
- Rua de D. Francisco Manuel de Melo, 5 — 1099-002 Lisboa
Telef. 21 383 58 00 Fax 21 383 58 34
- Rua de D. Filipa de Vilhena, 12 — 1000-136 Lisboa
Telef. 21 781 07 00 Fax 21 781 07 95 Metro — Saldanha
- Avenida de Fernão de Magalhães, 486 — 3000-173 Coimbra
Telef. 23 982 69 02 Fax 23 983 26 30
- Praça de Guilherme Gomes Fernandes, 84 — 4050-294 Porto
Telef. 22 205 92 06/22 205 91 66 Fax 22 200 85 79
- Avenida do Engenheiro Duarte Pacheco — 1070-103 Lisboa
(Centro Comercial das Amoreiras, loja 2112)
Telef. 21 387 71 07 Fax 21 353 02 94
- Avenida Lusitana — 1500-392 Lisboa
(Centro Colombo, loja 0.503)
Telef. 21 711 11 19/23/24 Fax 21 711 11 21 Metro — C. Militar
- Rua das Portas de Santo Antão, 2-2/A — 1150-268 Lisboa
Telef. 21 324 04 07/08 Fax 21 324 04 09 Metro — Rossio
- Loja do Cidadão (Lisboa) Rua de Abranches Ferrão, 10 — 1600-001 Lisboa
Telef. 21 723 13 70 Fax 21 723 13 71
- Loja do Cidadão (Porto) Avenida de Fernão Magalhães, 1862 — 4350-158 Porto
Telef. 22 557 19 27 Fax 22 557 19 29

Toda a correspondência, quer oficial, quer relativa a anúncios e a assinaturas do «Diário da República» e do «Diário da Assembleia da República», deve ser dirigida à administração da Imprensa Nacional-Casa da Moeda, S. A., Rua de D. Francisco Manuel de Melo, 5 — 1099-002 Lisboa