

CÂMARA MUNICIPAL DE MESÃO DE FRIO

Aviso n.º 23 205-A/2007

Marco António Peres Teixeira da Silva, presidente da Câmara Municipal de Mesão Frio, torna público que, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 81.º, n.º 1 e do disposto no artigo 148.º, n.º 4, alínea *d*), ambos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, que o processo de alteração do Plano de Urbanização da Vila de Mesão Frio, foi aprovado por deliberação da assembleia municipal de 27 de Fevereiro de 2007, estando o processo concluído dado não estar sujeito a ratificação, tornando-se a alteração do Plano de Urbanização eficaz com a sua publicação no *Diário da República*.

O presente aviso vai ser afixado nos lugares do costume, publicado no *Diário da República*, em jornais e na página da internet da Câmara Municipal.

E eu, *Luis Alberto Azevedo*, chefe da Divisão do Ambiente, Gestão Urbana e Obras Municipais, o subscrevi.

25 de Outubro de 2007. — O Presidente da Câmara, *Marco António Peres Teixeira da Silva*.

Alteração do Plano de Urbanização da Vila de Mesão Frio

Regulamento

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Definições

Para efeitos de aplicação do presente regulamento são adoptadas as seguintes definições:

1 — Parcela — área de terreno que, para ser urbanizado, tem de ser objecto de operação de loteamento e emissão do respectivo alvará.

2 — Lote — área de terreno a urbanizar, marginada por arruamento, resultante de uma operação de loteamento, licenciada nos termos da legislação em vigor.

3 — Área de implantação — área resultante da projecção vertical da construção sobre o terreno, medida pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo anexos e excluindo varandas e outros corpos balanceados resultantes de opções devidamente justificadas pelo projecto de arquitectura.

4 — Área de construção (ou área bruta de construção) — para os edifícios construídos ou a construir, quaisquer que sejam os fins que se destinam, é a soma das áreas de todos os pisos, incluindo áreas interiores comuns e comunicações verticais, acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de:

Caves não habitáveis;
Garagens, arrecadações e instalações técnicas;
Terraços descobertos;
Galerias exteriores públicas;
Sótãos não habitáveis.

5 — Índice de ocupação bruto — é igual ao quociente entre a área bruta de construção e a área total de terreno a urbanizar.

6 — Índice de ocupação líquido — é igual ao quociente entre a área de construção de uma edificação e a área do lote onde ela se implanta.

7 — Índice volumétrico — é igual ao volume de construção, por metro quadrado de área de lote, exprimindo-se em m³/m².

8 — Número máximo de pisos — para a contagem do número de pisos inclui-se o rés-do-chão e a(s) cave(s) excepto as que fiquem totalmente enterradas aproveitando a forma natural do terreno existente e as situações especiais previstas neste regulamento.

9 — Rés-do-chão — considera-se como rés-do-chão o piso à cota mais próxima da cota do arruamento de acesso.

10 — Alinhamento da edificação — é definido pelo plano marginal exterior, tangente à edificação, estabelecido paralelamente às fachadas confinantes com os arruamentos de acesso.

11 — Obras de construção — execução de qualquer projecto de obras novas, incluindo construções amovíveis.

12 — Obras de reconstrução — execução de uma construção em local ocupado por outra, obedecendo ao plano primitivo e mantendo a área de construção existente.

13 — Obras de alteração — execução de obras que, por qualquer forma, modifiquem o plano primitivo da construção existente, mantendo a área de construção existente.

14 — Obras de ampliação — execução de obras que acrescentam a área da construção existente.

CAPÍTULO II

Zonamento do meio urbano

Artigo 2.º

Zonas urbanas consolidadas

1 — As zonas urbanas consolidadas caracterizam-se por uma densidade de ocupação de que resulta uma malha urbana identificável, em que a maior dos lotes se encontram edificados, existem infra-estruturas urbanísticas e os alinhamentos dos planos marginais são definidos por edificações em continuidade.

2 — As áreas compreendidas nestas zonas, de ocupação predominantemente residencial, integram também outras funções compatíveis, como as comerciais e de serviços, equipamentos de utilidade pública, circulação e lazer.

3 — Para as obras de construção, reconstrução, alteração ou ampliação nestas zonas, consideram-se os seguintes condicionamentos:

a) O alinhamento da edificação será dado pelo alinhamento predominante definido pelas edificações existentes no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas para um e outro lado;

b) A altura da fachada, medida aos beirados ou à parte superior das platibandas, será dada pela altura dominante do conjunto edificado do lado do arruamento onde se insere a edificação, no troço compreendido entre as duas transversais mais próximas para um e outro lado;

c) O número máximo de pisos é dois, com excepção de mais um piso destinado a cave quando o lote é inclinado a tardo;

d) Admite-se excepcionalmente, a construção de um piso recuado no mínimo 1 m, na verificação das condições de possibilidades expressas na alínea *b*);

e) Na rua General Alves Pedrosa e na Avenida Conselheiro José Maria Alpoim, no troço compreendido entre a rua do Ênxido e o posto da GNR, admite-se a construção de um piso recuado no mínimo 1 m a tardo, para além dos referidos na alínea *c*), desde que conduza a soluções arquitectónicas que concretizem uma integração harmoniosa com os edifícios e funções envolventes;

f) Não é permitida a construção de quaisquer anexos, salvo nos casos em que seja devidamente fundamentada e reconhecida pela Câmara Municipal, e seja assegurada a sua integração arquitectónica e urbanística;

g) Os pedidos de licenciamento de obras que impliquem remodelações exteriormente aparentes serão obrigatoriamente acompanhadas de levantamento fotográfico das fachadas do edifício e das edificações confinantes;

h) Os materiais e as cores dos acabamentos e revestimentos exteriores respeitarão as características locais da arquitectura tradicional.

4 — A previsão de estacionamento nestas zonas, dadas as suas características especiais, deverá ser definida no âmbito do plano de pormenor ou regulamento municipal.

Artigo 3.º

Zonas urbanizáveis

1 — As zonas urbanizáveis caracterizam-se pela sua vocação para uma ocupação com fins urbanos, sendo áreas contíguas às zonas urbanas consolidadas.

2 — As áreas compreendidas nestas zonas destinam-se à construção de novos conjuntos residenciais e respectivas funções complementares, após realização das respectivas infra-estruturas.

3 — As zonas urbanizáveis encontram-se incluídas em seis unidades operativas de planeamento e gestão diferenciadas (Z1 a Z6) que constituem áreas homogéneas para as quais serão elaborados os necessários estatutos de detalhe apropriado, que conduzam a soluções de conjunto, relacionando-as com a envolvente imediata e com o tecido urbano consolidado.

4 — A ocupação da Zona Z1 será obrigatoriamente objecto de Plano de Pormenor, considerando-se como referências para a sua elaboração, o traçado genérico das infra-estruturas viárias consagrado na planta de zonamento, os parâmetros urbanísticos constantes do quadro incluído no Anexo I e, a título indicativo, aos alinhamentos e disposições patentes nos diagramas de ocupação do Anexo II.

5 — Nas restantes zonas (Z2 a Z6), o loteamento e a construção obedecerão ao traçado genérico das infra-estruturas viárias consagrado na planta de zonamento, ao definido no quadro incluído no Anexo I e aos alinhamentos e disposições patentes nos diagramas de ocupação do Anexo II.

6 — Nas zonas urbanizáveis de baixa densidade os lotes agrupar-se-ão de acordo com os alinhamentos e disposições definidas nos diagramas do Anexo II, por forma a que a edificação constitua frentes urbanas contínuas.

7 — Em todas as ocupações de encostas, nas zonas de baixa e muito baixa densidades, a edificação será, na medida do possível, escalonada, por forma a adaptar as construções à modelação plástica do terreno, sendo expressamente interdita a edificação «suspensa» por pilares aparentes.

8 — Na zona urbana de muito baixa densidade constituída ao longo da EN101, o projecto de arquitectura obrigar-se-á a especial cuidado no tratamento das fachadas de tardoz.

9 — A edificação na nova frente urbana a constituir na zona Z5, contígua à nova via projectada, com as características definidas para a baixa e média densidades, obedecerá obrigatoriamente a um projecto pormenorizado que defina a volumetria e os alçados de todo o conjunto, dado o impacte cénico desta frente urbana.

10 — A construção só será permitida nas situações e nas condições previstas e estabelecidas no presente regulamento.

11 — Os perfis transversais dos arruamentos previstos para estas zonas, a respectiva arborização e a previsão de estacionamento públicos, realizar-se-ão de acordo com o esquema representado nos diagramas do Anexo II.

12 — Nas zonas urbanizáveis de média densidade, o estacionamento interno ao lote e os respectivos acessos, a prever, estabelecem-se do seguinte modo:

- a) Nos lotes confinantes com a Avenida Conselheiro Alpoim — em cave, com acesso a partir do tardoz das edificações, através do arruamento público previsto;
- b) Nos lotes confinantes com a EM 518-1 — em cave;
- c) Nos restantes casos — ao nível do rés-do-chão.

13 — O regime de cedências, em casos de loteamento e construção, aplicável a estas zonas, encontram-se definidos no artigo 14.º

14 — Todos os prédios com inclinação a tardoz será permitida a execução de uma cave, desde que devidamente justificável e enquadrada urbanisticamente.

Artigo 4.º

Zonas urbanizáveis com projecto de loteamento

1 — As áreas compreendidas nestas zonas correspondem a áreas para as quais existe já estudos de conjunto, nomeadamente projectos de loteamento, com propostas de ocupação adequadas.

2 — Todos os prédios com inclinação a tardoz que confinam com a variante à EN 101, será permitida a execução de uma cave, desde que devidamente justificável e totalmente tapada.

Artigo 5.º

Zona industrial existente

1 — A zona industrial existente corresponde aos terrenos actualmente ocupados pelas instalações da Adega Cooperativa de Mesão Frio.

2 — A ampliação desta unidade industrial encontra-se prevista na planta de zonamento em área contígua às actuais instalações e terá de cumprir os seguintes parâmetros:

- a) Índice volumétrico máximo = 7 m³/m²;
- b) Área de implantação máxima = 75% da área do lote.

Artigo 6.º

Zonas de reserva para indústria

1 — As zonas de reserva para indústria constituem áreas destinadas à implantação de novas unidades industriais e respectivas instala-

ções de apoio, desde que compatíveis com o meio urbano. Será permitida a implantação de, no máximo duas unidades por cada zona industrial, para o uso de comércio e ou prestação de serviços.

2 — Estas zonas encontram-se diferenciadas em três unidades operativas de planeamento e gestão distintas (Z11 a Z13), devendo cada uma delas ser projectada através de plano de pormenor ou operação de loteamento, garantindo a unidade do conjunto, relacionando-a com a envolvente imediata e com o tecido urbano consolidado.

3 — Considerar-se-á referência para a elaboração destes estudos, um traçado genérico das infra-estruturas viárias consagrado na planta de zonamento, bem como os seguintes parâmetros urbanísticos (igualmente incluídos no quadro regulamentar do Anexo I):

- a) índice volumétrico máximo = 4 m³/m² da área do lote;
- b) Área de implantação máxima = 60% da área do lote;
- c) Definição de faixas verdes de protecção entre a ocupação industrial e as zonas residenciais contíguas;
- d) Plantação de uma cortina arbórea contínua nas zonas verdes urbanas de enquadramento contíguas às novas ocupações industriais;
- e) Previsão de estacionamento na razão de um lugar, no interior do lote, por cada 100 m² de área de construção.

4 — O abastecimento de água, a drenagem de águas residuais e a recolha de resíduos sólidos serão assegurados através de redes e sistemas públicos.

Artigo 7.º

Zonas de equipamento existente

1 — As zonas de equipamento existente assinalam as actuais ocorrências de equipamentos e utilidade pública.

2 — Para as obras de reconstrução, alteração ou ampliação nestas zonas, consideram-se os condicionamentos previstos no artigo 2.º para as zonas urbanas consolidadas.

Artigo 8.º

Zona de reserva para equipamento desportivo e de lazer

1 — A zona de reserva para equipamento de lazer consagra a intenção de desenvolvimento de uma área desportiva e de lazer, destinada ao apoio local e turístico.

2 — O uso previsto para esta zona associa a implantação de equipamento de desporto e lazer e ao implemento de uma praia fluvial na margem do rio Teixeira.

3 — A ocupação desta zona, de grande sensibilidade paisagística, incluída na unidade operativa de planeamento e gestão Z5, e com acesso a partir de uma nova via projectada, será definida através de plano de pormenor ou operação de loteamento, garantindo a unidade do conjunto, que respeite a modelação orgânica do relevo e considere as relações com a envolvente imediata e com o tecido urbano consolidado.

Artigo 9.º

Zona de reserva para equipamento previsto

1 — As três zonas de reserva para equipamento previsto assinalam as áreas destinadas:

- a) Ampliação do mercado;
- b) Construção do tribunal de Mesão Frio ou outro equipamento;
- c) Relocalização do posto de abastecimento de combustível, integrando uma área destinada a estacionamento de apoio ao Centro Histórico.

2 — Na zona destinada à ampliação do mercado, o projecto a elaborar, deverá prever a interligação espacial e funcional com as actuais instalações, e tomar especial cuidado com o enquadramento paisagístico, dadas as características de grande sensibilidade cénica da área, influente na percepção à distância da vila.

3 — O desenvolvimento do projecto das instalações do tribunal de Mesão Frio, ou outro equipamento, dadas as características do local da sua implantação, deverá respeitar as seguintes condições gerais de edificação:

- a) Volumetria máxima: dois pisos confrontando com a avenida, acrescidos de mais um piso em cave, destinado a estacionamento;

b) Alinhamento: deve respeitar o alinhamento definido pelo plano da fachada da escola primária paralelo à via, e nunca a menos de 10 metros do eixo da avenida;

c) Estacionamento: devem ser previstos lugares de estacionamento na razão mínima de um lugar por cada 30 m² de área bruta de construção;

d) Acessos: o acesso ao estacionamento, em cave, deve realizar-se pelo tardo da construção;

e) Integração arquitectónica: o tratamento arquitectónico do edifício deve respeitar a traça dominante da construção tradicional da região, quer no que respeita à volumetria, quer quanto aos materiais de revestimento exterior. Um especial cuidado deve também ser posto no tratamento do alçado posterior, por forma a obter uma correcta integração paisagística no vale;

f) Espaços exteriores: o tratamento dos espaços exteriores deve garantir uma integração harmoniosa do edifício num espaço público.

4 — Para a localização do novo posto de abastecimento deverá ser observado um distanciamento mínimo de 50 metros dos acessos a prever ao entroncamento existente sobre a variante. A área de estacionamento deverá ser integrada paisagisticamente na topografia natural do terreno, evitando a criação de muros de suporte de grandes dimensões, e prevendo a existência de vegetação e arborização de enquadramento.

Artigo 10.º

Zona de reserva para equipamento especial

1 — A zona de reserva para equipamento especial corresponde a uma área com aptidão à implantação de uma unidade turística.

2 — A ocupação desta zona, com os usos turísticos compatíveis, será definida através de plano de pormenor ou operação de loteamento, garantindo a unidade do conjunto considerando as relações com a envolvente imediata e com o tecido urbano consolidado, e prestando particular atenção às ligações diárias à variante.

3 — O índice de ocupação genérico, a considerar num estudo a realizar, será de 0,08.

Artigo 11.º

Zonas verdes urbanas de enquadramento

1 — As zonas verdes urbanas de enquadramento correspondem às definições das áreas e faixas destinadas a zonas verdes públicas, de enquadramento da ocupação edificada, das linhas de drenagem natural e dos percursos pedonais estabelecidos, por forma a garantir os níveis adequados de conforto urbano.

2 — A edificação nestas zonas é interdita, exceptuando-se a construção pontual, devidamente integrada, de pequenas instalações de apoio ao lazer, e construções existentes à data do plano que se encontra cartografadas.

Artigo 12.º

Perímetro histórico-tradicional

1 — O perímetro histórico-tradicional estabelecido define um conjunto patrimonial de importância arquitectónica e urbanística com interesse histórico a proteger.

2 — As áreas incluídas neste perímetro constituirão obrigatoriamente objecto de Plano de Pormenor, que estabeleça com minúcia, caso a caso, os graus de protecção ao edificado e promova as obras de recuperação necessárias.

3 — Este Plano de Pormenor servirá para fundamentar e instruir a abertura de um processo de classificação patrimonial do conjunto, junto ao IPPAR, no espírito do consagrado no artigo 9.º da Lei n.º 13/85, do Património Cultural Português, e do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 5/91, da Convenção para a Salvaguarda do Património Arquitectónico da Europa.

4 — Até à elaboração deste plano, toda a intervenção urbanística respeitará o estabelecido no artigo 2.º, deverá ser elaborado e assinado por arquiteto e observará ainda o respeito integral pela arquitectura antiga, sem prejuízo dos trabalhos indispensáveis de limpeza, manutenção e restauro.

Artigo 13.º

Ordenamento viário

1 — O ordenamento viário na área do plano consagra as seguintes medidas:

- a) O traço das novas vias, estruturantes das zonas urbanizáveis;
- b) O traçado de novas vias, para resolução de estrangulamentos;
- c) A criação de novas áreas de estacionamento automóvel;
- d) O condicionamento do tráfego nas ruas centrais;
- e) Os percursos pedonais de ligação entre zonas urbanas;

2 — Os traçados e os perfis definidos para as novas vias estruturantes serão respeitados os planos e projectos a elaborar para as zonas urbanizáveis.

3 — O implemento das medidas estabelecidas sobre este artigo respeitará os estudos vários existentes e consagrados no presente plano, bem como o essencial do definido na planta de zonamento e nos elementos complementares do plano.

4 — Dever-se-á respeitar a zona de servidão *non-aedificandi* à via variante da EN 101, de 20 metros para cada lado do eixo da estrada e nunca menos de 5 metros da zona da estrada, como restantes disposições definidas na legislação aplicável.

5 — Não são permitidos os acessos directos de propriedades públicas ou privadas e de vias municipais não classificadas à via variante da EN 101, para além dos estreitamentos necessários e previstos no respectivo projecto de execução ou propostos no âmbito deste plano.

CAPÍTULO III

Cedências obrigatórias

Artigo 14.º

Regime de cedências

1 — As operações de loteamento estão sujeitas à cedência obrigatória de áreas destinadas a usos públicos, nomeadamente espaços verdes, infra-estruturas viárias e equipamentos colectivos.

2 — As cedências para infra-estruturas viárias respeitarão as áreas necessárias a correcta implantação dos perfis viários estabelecidos para cada caso, patentes nos diagramas de ocupação das zonas urbanizáveis, incluídos no Anexo II.

3 — As cedências para espaços verdes serão de 1 m² por cada 10 m² de área bruta de construção ou, no caso de moradias unifamiliares, de 15 m² por fogo.

4 — As cedências para equipamentos colectivos serão de 1 m² por cada 6 m² de área bruta de construção ou, no caso de moradias unifamiliares, de 15 m² por fogo.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 15.º

Revisão do Plano

O Plano de Urbanização deverá ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da sua entrada em vigor ou da sua última revisão.

Artigo 16.º

Cumprimento, acompanhamento e actualização

A Câmara Municipal zelará pelo cumprimento do plano, acompanhando a sua implementação e mantendo-o actualizado com a inclusão de todos os elementos referentes a planos, projectos ou acções futuras a realizar na área de intervenção.

Artigo 17.º

Norma revogatória

Com a publicação do presente diploma consideram-se revogadas as normas transitórias estabelecidas no PDM para o perímetro urbano da Vila de Mesão Frio.

Artigo 18.º

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Deverão ser cumpridas integralmente as servidões administrativas e restrições de utilidade pública assinalada no plano e definidas na legislação aplicável.

ANEXO I

Quadro regulamentar de ocupação

		Zonas Urbanas Consolidadas	Zonas Urbanizáveis			Zonas de Reserva p/Indústria
			Média Densidade	Baixa Densidade	Muito Baixa Densidade	
Área do Lote (A1)	Mínima (m2)		330	396	400	500
	Máxima (m2)		---			
Profundidade Máxima da Empena	Habitação (m2)	15	15	12		
	Anexos (m2)	0	0	6		
Área de Implantação Máxima	(m2)		300	-----	-----	
	(i)					0,6 de A1
Índice de Ocupação Máximo	Bruto (i)	(#)	0,7	---	---	
	Líquido (i)	(#)	1-(1,5*)	---	---	
Número Máximo Fogos por Lote	Índice Volumétrico (m3/m2)			1	1	4
	Número Máximo de Pisos	Habitação (m2)	2-(3**)	3-(4*)	2	2
Altura máxima das Construções	Anexos (m2)	0	0	1	---	
	(m)					7
Estacionamento Mínimo	no Lote lug/fogo	(#)	1,5	1	1	
	em Área Pública lug/fogo	(#)	0,5	1	1	
Estacionamento Mínimo para Actividades	lug/m2	(#)	1/60			1/100
Afastamentos Mínimos às extremas de Lote	Frente (m)			5	5	5
	Lateral (m)		7	5	5	
	Tardoz		6	5	5	
Profundidade Mínima do Lote	(m)		22	20	20	
	Frente de Lote (m)		15	18	20	
Diagramas de Ocupação	Mínima (m)		20	---		
	Máxima (m2)		ver Anexo II	Ver Anexo II	ver Anexo II	

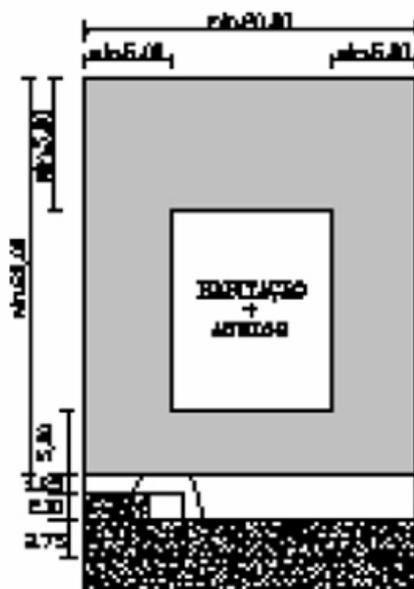
* - Lotes confinantes com a EM508-1 ou Av. Conselheiro Alpoim

(**) - Em condições especiais previstas no Regulamento

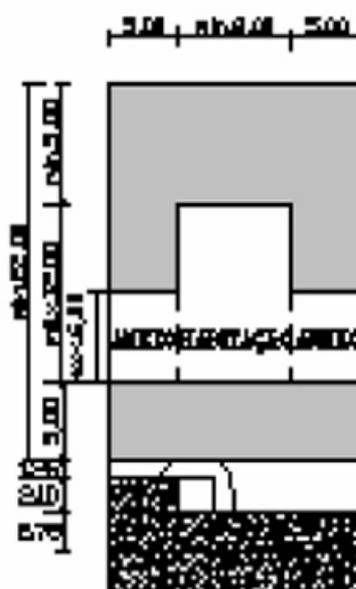
(#) - Condições especiais a definir em Plano de Salvaguarda ou regulamento municipal

ANEXO II

Diagramas de ocupação



ZONA URBANIZÁVEL DE MUITO BAIXA DENSIDADE



ZONA URBANIZÁVEL DE BAIXA DENSIDADE

