



**Resolução do Conselho de Ministros n.º 19/2003**

A Assembleia Municipal de Abrantes aprovou, em 30 de Junho de 2000 e 18 de Maio de 2001, o Plano de Urbanização do Tramagal.

A elaboração do Plano decorreu na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido realizado inquérito público, nos termos previstos no artigo 14.º, e emitidos os pareceres a que se refere o artigo 13.º do referido diploma legal.

O Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, foi entretanto revogado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que aprovou o regime dos instrumentos de gestão territorial.

O município de Abrantes dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 51/95, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 127, de 1 de Junho de 1995.

O Plano de Urbanização altera o uso do solo previsto no Plano Director Municipal, nomeadamente no que concerne à ocupação da zona industrial e ao perímetro urbano da vila do Tramagal.

Foi emitido parecer favorável pela Comissão de Coordenação da Região de Lisboa e Vale do Tejo.

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

Importa salientar que o disposto no n.º 2 do artigo 5.º do Regulamento deve entender-se como uma salvaguarda para a Câmara Municipal no tocante à realização da construção e ao pagamento dos encargos com os traçados das infra-estruturas apresentadas no Plano, sem prejuízo do carácter vinculativo dos mesmos, de acordo com o previsto no n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Atendendo à sensibilidade arqueológica da zona abrangida pelo Plano, será de assegurar, nos termos da lei, a salvaguarda do património ali existente, desencadeando os necessários procedimentos.

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 o Plano de Urbanização do Tramagal, publicando-se em anexo o Regulamento, a planta de zonamento e a planta de condicionantes, que fazem parte integrante desta resolução.

2 — Revogar parcialmente a planta de ordenamento do Plano Director Municipal de Abrantes, na área de intervenção do Plano de Urbanização.

Presidência do Conselho de Ministros, 9 de Janeiro de 2003. — O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso*.

**REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DO TRAMAGAL**

**CAPÍTULO I**

**Disposições gerais**

Artigo 1.º

**Âmbito de aplicação e delimitação territorial**

O presente Plano aplica-se à área de intervenção conforme delimitação na planta de zonamento.

## Artigo 2.º

**Objecto**

As disposições do presente Plano aplicam-se a todas as operações que impliquem a alteração de usos do solo e de edificações situadas dentro da área de intervenção, assim como a todas as obras de construção civil, reconstrução, ampliação, alterações, reparações ou demolições de edificações a realizar dentro da área de intervenção.

## Artigo 3.º

**Natureza jurídica**

1 — O presente Plano enquadra-se na actual legislação respeitante a planos municipais de ordenamento do território.

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

## Artigo 4.º

**Organização e composição do Plano**

Integram o Plano de Urbanização do Tramagal as seguintes peças escritas e desenhadas de acordo com a seguinte organização:

Elementos fundamentais:

Peças escritas:

Regulamento;

Peças desenhadas:

- 1) Planta de zonamento — 1:5000;
- 2) Planta actualizada de condicionantes — 1:5000;

Elementos complementares:

Peças escritas:

Relatório;  
Programa de execução;  
Plano de financiamento;

Peças desenhadas:

- 3) Planta de enquadramento — 1:25 000;
- 4) Rede viária proposta: estrutura e hierarquização — 1:5000;

Elementos anexos:

Peças escritas:

Estudos de caracterização;

Peças desenhadas:

- 5) Extracto da planta de ordenamento do PDM — 1:25 000;
- 6) Extracto da planta actualizada de condicionantes do PDM — 1:25 000;
- 7) Planta da situação existente — 1:5000;
- 8) Estudos de caracterização — análise física — orientação das encostas — 1:5000;
- 9) Estudos de caracterização — análise física — hipsometria — 1:5000;
- 10) Estudos de caracterização — análise física — linhas de água e de cumeeada — 1:5000;
- 11) Estudos de caracterização — análise física — carta de declives — 1:5000;
- 12) Estudos de caracterização — análise física — uso actual do solo — 1:5000;
- 13) Estudos de caracterização — análise urbana — 1:5000;
- 14) Estudos de caracterização — loteamentos e estudos urbanísticos — 1:5000;
- 15.1) Estudos de caracterização — usos urbanos não habitacionais — 1:2000;
- 15.2) Estudos de caracterização — usos urbanos não habitacionais — 1:2000;
- 15.3) Estudos de caracterização — usos urbanos não habitacionais — 1:2000;
- 16) Estudos de caracterização — propostas de ordenamento do PDM de Abrantes — 1:5000;

17) Estudos de caracterização — caracterização funcional da rede viária — 1:5000;

18.1) Estudos de caracterização — caracterização física da rede viária — 1:2000;

18.2) Estudos de caracterização — caracterização física da rede viária — 1:2000;

18.3) Estudos de caracterização — caracterização física da rede viária — 1:2000;

19) Estudos de caracterização — infra-estruturas urbanas — rede de abastecimento de água — 1:5000;

20) Estudos de caracterização — infra-estruturas urbanas — rede de drenagem de esgotos — 1:5000.

## Artigo 5.º

**Implementação do Plano**

1 — A implementação do Plano faz-se através de acções públicas ou privadas de construção e de projectos urbanísticos segundo os critérios regulamentados para cada zona.

2 — Os traçados das infra-estruturas apresentadas no Plano não representam para a Câmara Municipal qualquer obrigação para a sua construção ou para pagamento dos respectivos encargos.

## Artigo 6.º

**Definições e abreviaturas**

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

Altura da edificação — a distância, expressa em metros e medida na vertical, entre o ponto mais alto da cumeeira (ou do capeamento das guardas do terraço, quando for este o remate superior do edifício) e a cota média da linha de intercepção do plano da fachada com o terreno natural;

Área bruta da construção (abc) — o somatório das áreas brutas de pavimento edificadas ou susceptíveis de edificação, acima e abaixo da cota de soleira, em cada lote. Se a área a construir abaixo da cota de soleira se destinar exclusivamente a estacionamento e ou arrecadações, o seu valor não será considerado para efeito do cálculo do índice de construção;

Área bruta de implantação (abi) — a projecção no plano horizontal, dentro dos limites do lote, da área total edificada ou susceptível de edificação;

Área bruta de pavimento (abp) — a área por piso delimitada pelas paredes exteriores, incluindo a espessura das mesmas, adicionada à área das varandas e terraços, incluindo nesta a espessura das respectivas guardas;

Cave — todo o piso cujo pavimento tem uma cota de pelo menos 1,5 m menor que a cota média da linha de intercepção da frente do lote com o plano do arruamento que serve a construção. Havendo mais de um arruamento a servi-la, é considerado o que se encontra a cota superior;

Cave completamente enterrada — todo o piso cujo volume se encontra 100% abaixo da cota do arruamento que serve a construção. Havendo mais de um arruamento, é considerado o que se encontra à cota superior;

Cércea — o número total de pisos da construção, incluindo as caves não completamente enterradas e os sótãos habitáveis;

Densidade habitacional bruta (Db) — o quociente, expresso em fogos por hectare, entre o número de fogos edificado ou edificável e a área de uma unidade de ordenamento sujeita a plano de pormenor ou de um prédio sujeito a operação de loteamento;

Fogo — o conjunto de espaços privados de uma habitação ou outra utilização confinado por uma envolvente que o separa do resto do edifício e constituindo uma unidade de utilização;

Habitação colectiva — o imóvel destinado a alojar mais de um agregado familiar, independentemente do número de pisos, e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respectivas portas e a via pública;

Habitação unifamiliar — o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos;

Índice de implantação (II) ou coeficiente de ocupação do solo (COS) — o quociente entre a área bruta de implantação da construção ou somatório das áreas brutas de implantação das construções e a área da zona definida em plano municipal de ordenamento do território ou a área do prédio sujeito a operação de loteamento, no caso do índice de implantação

bruto, ou a área da parcela ou do lote, no caso do índice de implantação líquido;

Índice de construção (IC) — o quociente entre a área bruta de construção ou somatório da área bruta de construção das construções e a área da zona definida em plano municipal de ordenamento do território ou a área do prédio sujeito a operação de loteamento, no caso do índice de construção bruto, ou área da parcela ou do lote, no caso do índice de construção líquido;

Lote — a área do terreno infra-estruturado marginado por um acesso público e destinado à construção, resultando de uma operação de loteamento;

Operação de loteamento — toda a acção que tenha por objecto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um dos lotes se destine imediata ou subsequentemente a construção urbana;

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

Profundidade da construção — a dimensão horizontal entre a fachada principal e a fachada de tardoz de uma construção;

RGEU — Regulamento Geral das Edificações Urbanas;

Sótão — o correspondente ao espaço interior entre o último piso e a cobertura em telhado, podendo ser habitável ou não.

## CAPÍTULO II

### Disposições genéricas

#### Artigo 7.º

##### Funções admitidas nas edificações

1 — Conforme a planta de zonamento, na área do plano existem cinco categorias de espaços: urbanos, verdes, industrial, canais rodoviários e canais ferroviários.

2 — Nos espaços urbanos são admitidas edificações destinadas a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos colectivos e outras actividades compatíveis com a habitação.

3 — Nos espaços urbanos são ainda admitidas edificações destinadas a indústria das classes C e D, artesanato, garagens, oficinas e postos de abastecimento de combustíveis, desde que cumpram a legislação em vigor aplicável e que não provoquem qualquer tipo de efeito poluente, incómodo ou insalubre nem apresentem outros inconvenientes, nomeadamente em termos de estacionamento e circulação.

4 — No espaço industrial apenas são admitidas actividades industriais, bem como comerciais, serviços e equipamentos de apoio à actividade industrial.

5 — Poderá ser vedado pela Câmara Municipal, nos termos da lei e com justificação devidamente fundamentada, o exercício de actividades comerciais e industriais em certos locais quando:

- Causem impactes negativos nos valores naturais, paisagísticos e culturais da área em causa;
- Causem inconvenientes para a saúde pública;
- Impeçam a livre circulação de pessoas e veículos.

#### Artigo 8.º

##### Actividades interditas

1 — Na área do Plano é interdita a instalação ou ampliação de equipamentos de explorações pecuárias, de aterros sanitários e de depósitos de sucata.

2 — É proibido o abandono de resíduos fora dos locais especialmente destinados a esse fim, nomeadamente o vazamento de entulhos, detritos sólidos e líquidos, lixos ou sucata.

#### Artigo 9.º

##### Infra-estruturas urbanísticas

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

#### Artigo 10.º

##### Edificabilidade

1 — Os índices máximos e áreas mínimas admitidos em planos de pormenor ou loteamentos ou em operações de construção encon-

tram-se definidos para cada uma das zonas constantes da planta de zonamento no capítulo III do presente Regulamento.

2 — Independentemente dos índices e áreas mínimas admitidos, e salvo indicação em contrário no capítulo deste Regulamento respeitante a cada uma das zonas definidas no Plano, os afastamentos serão os seguintes:

##### a) Edifícios isolados e geminados:

Afastamento frontal de 3 m a 6 m quando não se verificar alinhamento predefinido pelas construções contíguas;  
Afastamento lateral mínimo de 3 m (5 m quando existirem vãos de compartimentos de habitação), sem prejuízo do disposto no § 4.º do artigo 59.º do RGEU;  
Afastamento tardoz mínimo de 6 m, devendo respeitar sempre a linha dos 45º em relação à edificação contígua;

##### b) Edifícios em banda:

Afastamento frontal de 0 m a 6 m quando não se verificar alinhamento predefinido pelas construções contíguas;  
Afastamento tardoz de 6 m, devendo respeitar sempre a linha dos 45º em relação à edificação contígua.

3 — Podem não ser cumpridos os afastamentos definidos no ponto anterior nos casos de construções nas zonas consolidadas cujo posicionamento de fachada estiver definido pelo alinhamento da construção preexistente.

4 — A profundidade dos edifícios, nas novas construções, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, não poderá exceder 15 m, excluindo varandas e terraços, excepto nos seguintes casos:

- Nos casos de edifícios especiais de equipamento;
- No caso de edifícios destinados a fins oficiais ou industriais ou armazéns;
- No caso de edifícios destinados a fins hoteleiros.

5 — A distância mínima absoluta entre fachadas de novas edificações nas quais existem vãos de compartimentos de habitação, isto é, quartos e salas, não poderá ser inferior a 10 m, excepto nos casos em que apenas numa das edificações existam vãos de compartimentos de habitação, e se trate de edifícios com um ou dois pisos no máximo, onde a distância poderá ser reduzida para 8 m. Não ficam sujeitas a estes afastamentos as reconstruções cujo posicionamento da fachada e vãos poderá estar, à partida, definido pelas construções preexistentes.

6 — A cêrcea máxima é de três pisos e a altura da edificação não pode ultrapassar 12 m. Exceptuam-se os casos especiais de edifícios de equipamentos públicos, depósitos de água ou outras instalações especiais devidamente justificados.

#### Artigo 11.º

##### Dimensionamento de espaços verdes e de utilização colectiva, equipamentos e infra-estruturas viárias

1 — Os planos de pormenor e as operações de loteamento integram parcelas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, equipamentos e infra-estruturas viárias, nos termos previstos na lei.

2 — Para o dimensionamento das parcelas de terrenos destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, a espaços para equipamentos e a infra-estruturas viárias definidos no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, aplicar-se-ão os parâmetros constantes do quadro 1.

3 — Para a aferição desses parâmetros, consideram-se as parcelas destinadas a espaços verdes, infra-estruturas viárias e áreas para equipamentos delimitadas na planta de zonamento, bem como outras que sejam necessárias para perfazer os valores resultantes da aplicação dos referidos parâmetros.

4 — Para a aferição dos parâmetros do quadro 1, consideram-se quer as parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de natureza privada quer as parcelas a ceder à Câmara Municipal para aqueles fins.

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

QUADRO I

Tipologia de ocupação	Espaços verdes e de utilização colectiva (æ)	Equipamentos de utilização colectiva (£)	Infra-estruturas (γ)	
			Arruamentos (Z)	Estacionamento (#)
Habitação . . . . .	20 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> de abc hab. ou 20 m <sup>2</sup> /fogo no caso de habitação unifamiliar.	20 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> de abc hab. ou 20 m <sup>2</sup> /fogo no caso de habitação unifamiliar.	Perfil tipo ≥ 10 m (*). Faixa de rodagem = 6,5 m. (Ω) [2 m (×2) est.]. Passeio = 1,5 m (×2). (¶) [(1 m) (×2) árv.].	Um lugar/120 m <sup>2</sup> de abc hab. (ou um lugar/fogo no caso de habitação unifamiliar) acrescido de um lugar suplementar por cada 15 fogos.
Habitação/comércio/serviços.	15 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> de abc hab. ou 15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de abc com. 15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de abc serv.	20 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> de abc hab. ou 15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de abc com. 15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de abc serv.	Perfil tipo ≥ 10 m (*). Faixa de rodagem = 7 m. (Ω) [2 m (×2) est.]. Passeio = 1,5 m (×2). (¶) [(1,5 m) (×2) árv.].	Habitação: 1,5 lugares/120 m <sup>2</sup> de abc hab.  Comércio: Um lugar/60 m <sup>2</sup> de abc com. para estabel.>200 m <sup>2</sup> e ≤1000 m <sup>2</sup> . Um lugar/30 m <sup>2</sup> de abc com. para estabel. de 1000 m <sup>2</sup> a 2500 m <sup>2</sup> . Um lugar/20 m <sup>2</sup> de abc com. para estabel.>2500 m <sup>2</sup> .
Serviços e comércio (•)	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de abc hab. ou 15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de abc com. 15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de abc serv.	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de abc com. 15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de abc serv.	Perfil tipo ≥ 10 m (*). Faixa de rodagem = 7 m. (Ω) [2,25 m (×2) est.]. Passeio = 1,5 m (×2). (¶) [(1,5 m) (×2) árv.].	Serviços: Três lugares/120 m <sup>2</sup> de abc serv. para estabel.≤500 m <sup>2</sup> . Quatro lugares/100 m <sup>2</sup> de abc serv. para estabel.>500 m <sup>2</sup> .
Indústria . . . . .	15 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> de abc.	10 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> de abc.	Perfil tipo ≥ 11 m (*). Faixa de rodagem = 8 m. (Ω) [2,5 m (×2) est.]. Passeio = 1,5 m (×2). (¶) [(1 m) (×2) árv.].	Indústria: Um lugar/150 m <sup>2</sup> de abc ind.

(æ) = espaços livres, entendidos como espaços exteriores que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e uma estada descontraída por parte da população utente (Lynch, 1990). Inclui, nomeadamente, jardins, equipamentos desportivos a céu aberto e praças.

(£) = edificações destinadas à prestação de serviços à colectividade (saúde, educação, assistência social, segurança, protecção civil, . . .), à prestação de serviços de carácter económico (matadouros, feiras, . . .) e à prática, pela colectividade, de actividades culturais, de desporto e de recreio e lazer.

γ = integra apenas, para efeito destes parâmetros, a rede viária (espaço construído destinado à circulação de pessoas e viaturas) e o estacionamento.

abc = área bruta de construção (ver definição no artigo 8.º, «Definições e abreviaturas»).

abc hab. = área bruta de construção para habitação.

abc com. = área bruta de construção para comércio.

abc serv. = área bruta de construção para serviços.

abc ind. = área bruta de construção para indústria.

estab. = dimensão dos estabelecimentos comerciais, de serviços e industriais, expressa em área bruta de construção.

(Z) = inclui faixa de rodagem e passeios.

(\*) = com excepção de arruamentos em áreas urbanas consolidadas com alinhamentos definidos.

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

(¶) = se se optar por incluir no passeio um espaço permeável para caldeiras para árvores, deve aumentar-se a cada passeio 1 m ou 1,5 m, consoante se trate da tipologia de «habitação» e «indústria» ou «habitação, comércio e serviços» e «serviços e comércio».

(#) = para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, considerar: veículos ligeiros — 20 m<sup>2</sup> por lugar à superfície e 25 m<sup>2</sup> por lugar em estrutura edificada; veículos pesados — 75 m<sup>2</sup> por lugar à superfície e 130 m<sup>2</sup> por lugar em estrutura edificada. Os lugares de estacionamento criados no interior do lote são contabilizados para o cálculo do total de lugares de estacionamento.

(•) = inserem-se nesta tipologia todos os casos em que a percentagem de área construída destinada a serviços e comércio excede 90 % do total da área construída.

### Artigo 12.º

#### Loteamentos

1 — Na ausência de planos de pormenor, os projectos de loteamento deverão respeitar os condicionamentos estabelecidos no presente Regulamento, para além das disposições legais aplicáveis.

2 — As obras de construção ou de urbanização só podem considerar-se terminadas quando todo o terreno envolvente se encontrar limpo e concluídos os arranjos exteriores.

3 — As áreas envolventes das construções deverão ser objecto de um tratamento paisagístico adequado, visando o enquadramento paisagístico e a fixação de terras.

### Artigo 13.º

#### Estacionamento em projectos de construção

1 — O estacionamento de veículos deverá, sempre que possível, prever-se no interior dos lotes, em área proporcional às necessidades de parqueamento e manobras de carga e descarga.

2 — O número mínimo de lugares de estacionamento em projectos de construção é igualmente calculado segundo os parâmetros constantes do quadro I.

3 — Constituem excepção ao número anterior as situações nas zonas consolidadas em que não seja possível a sua aplicação.

### Artigo 14.º

#### Normas de construção

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

- Tratamento exterior de paredes e muros — o tratamento exterior da edificação deverá ter em conta as cores e os materiais tradicionalmente utilizados na região, não sendo permitida a utilização de azulejos decorativos próprios para interiores no revestimento das fachadas, rebocos carapinhados ou tintas muito texturadas, ou outros materiais menos nobres e dissonantes, ou a ausência de acabamento; os muros das edificações devem ser construídos com os mesmos materiais utilizados nas fachadas ou harmonizando-se com elas, fazendo parte dos respectivos projectos a sua pormenorização;
- Portas e janelas — os materiais a utilizar deverão ser preferencialmente a madeira ou o ferro pintados ou o alumínio lacado nas cores tradicionais da região;
- Cores:

Para além das cores dos materiais naturais, serão permitidas as cores constituídas pelos pigmentos naturais de tradicional aplicação na arquitectura da região,

com predominância do branco, do ocre, do rosa-velho e do vermelho;

Algerozes e tubos de queda deverão ser pintados na cor da fachada ou das caixilharias;

Guardas, gradeamentos e portões deverão ser pintados nas mesmas cores que forem utilizadas nas portas e nos aros de caixilharias;

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

- d) Coberturas — o revestimento das coberturas deverá ser de telhado com telha de barro vermelho de aba e canudo ou de canudo, podendo considerar-se a aprovação de outros materiais ou tipos de cobertura desde que seja garantida a sua integração na envolvente. Fica, no entanto, interdita a utilização de chapa de zinco, fibrocimento ou similares e telhas vidradas. As águas dos telhados serão acertadas por cumeeiras. A inclinação dos telhados não ultrapassará 30°.

2 — Todos os projectos para apresentar à Câmara Municipal, quer se refiram a novas construções quer a renovações, deverão incluir um mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar.

#### Artigo 15.º

##### Letreiros e reclamos

Os letreiros e reclamos luminosos deverão circunscrever-se à área dos estabelecimentos respectivos e ser estudados de acordo com o critério de integração arquitectónica no local. Serão sempre objecto de licenciamento específico, que a Câmara Municipal apreciará.

#### Artigo 16.º

##### Anexos

1 — Sem prejuízo do RGEU, é permitida a construção de anexos, desde que sejam observadas as seguintes regras:

- Não ocuparem uma área superior a 20% da área de implantação do edifício principal, não podendo, contudo, essa área ultrapassar 50 m<sup>2</sup>;
- Existir em apenas um único piso;
- Não será permitido o uso habitacional;
- Não poderão ser construídos entre o plano da fachada posterior da construção principal e o limite frontal do lote relativamente à via de acesso principal.

2 — A arquitectura e nomeadamente os acabamentos devem ser idênticos aos do edifício principal.

#### Artigo 17.º

##### Caves e sótãos

- Não será permitido o uso habitacional nas caves.
- As caves deverão destinar-se, sempre que a sua localização ou área o permita, a estacionamento automóvel.
- O aproveitamento do sótão não pode implicar um aumento de volumetria.

#### Artigo 18.º

##### Pedidos de loteamento e de construção

Os pedidos de loteamento e de construção deverão ser obrigatoriamente acompanhados dos seguintes elementos:

- Reportagem fotográfica do local;
- Levantamento topográfico a escala conveniente;
- Levantamento e identificação das espécies vegetais de porte arbóreo e maciços de vegetação significativos a manter e a eliminar durante a execução da obra;
- Projecto de arranjos exteriores.

## CAPÍTULO III

### Zonamento

#### SECÇÃO I

##### Definições

#### Artigo 19.º

##### Perímetro urbano

A linha que delimita exteriormente o conjunto das zonas definidas nas plantas de zonamento constitui o perímetro urbano.

#### Artigo 20.º

##### Zonas

O Plano estabelece as seguintes zonas, delimitadas na planta de zonamento:

Zonas urbanas consolidadas e de preenchimento;  
Zonas de preenchimento e de expansão em média densidade;  
Zonas de preenchimento e de expansão em baixa densidade;  
Zonas de reserva e para equipamentos;  
Zona desportiva;  
Espaços verdes;  
Zona industrial.

## SECÇÃO II

### Zonas urbanas consolidadas e de preenchimento

#### Artigo 21.º

##### Definição

1 — As zonas urbanas consolidadas e de preenchimento (ZUCP) são zonas praticamente consolidadas e com vocação de ocupação predefinida pelas construções existentes ou por loteamentos aprovados.

2 — Estas zonas destinam-se essencialmente à reabilitação, remodelação, substituição e construção de edificações. O preenchimento deverá apoiar-se nas vias existentes, não estando prevista a abertura de novos arruamentos.

3 — O uso admitido é a habitação, podendo ser complementada com a instalação das seguintes funções: comércio, serviços, turismo e equipamentos colectivos, artesanato ou pequena indústria das classes C e D.

#### Artigo 22.º

##### Regime de edificabilidade

1 — As tipologias de habitação admitidas são a habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda e a habitação colectiva.

2 — As edificações nas zonas urbanas consolidadas e de preenchimento estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicionais da zona urbana em que se inserem;
- No caso de remodelação, reconstrução ou construção nova, a cêrcea da edificação não poderá exceder dois pisos, e desde que não prejudique as condições de habitabilidade das edificações contíguas e a estética do conjunto;
- O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado, excepto se a Câmara Municipal entender conveniente fixar um novo alinhamento;
- Cada novo lote deverá possuir uma frente mínima edificável de 6 m, salvo em casos especiais de substituição ou colmatação e desde que sejam asseguradas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança dos lotes contíguas;
- O índice de implantação líquido (II) máximo é de 0,6, salvo em casos especiais de reconstrução ou substituição, em que a área de implantação máxima admitida poderá ser a da preexistência, desde que fiquem asseguradas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança dos lotes contíguas.

3 — A Câmara Municipal poderá condicionar a ampliação das habitações, nomeadamente a construção de mais um piso, à possibilidade da criação de um ou mais lugares de estacionamento dentro do lote.

4 — No interior dos quarteirões existentes deverá manter-se a utilização actual ou, em alternativa, a utilização para espaços verdes públicos ou privados e para a criação de estacionamento, mas desde que essa ocupação mantenha salvaguardadas as linhas de água existentes.

## SECÇÃO III

### Zonas de preenchimento e expansão em média densidade

#### Artigo 23.º

##### Definição

1 — As zonas de preenchimento e expansão em média densidade (ZPEMD) são zonas com uma ocupação incipiente. Nestas áreas, a futura ocupação deverá ser enquadrada por operações de loteamento, por planos de pormenor ou por operações de construção ou

substituição, prevendo-se a necessidade de construção de novas vias e alargamento de caminhos existentes.

2 — Estas zonas destinam-se à implantação de actividades residenciais, comerciais e de serviços, sem prejuízo de outras que, pela sua natureza ou isolamento, sejam compatíveis com o meio urbano.

#### Artigo 24.º

##### Regime de edificabilidade

1 — As tipologias de habitação admitidas são a habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda e a habitação colectiva.

2 — As edificações nas zonas de preenchimento e expansão em média densidade estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- Quando inserida em zonas edificadas e nos casos de remodelação, reconstrução ou construção nova, a cêrcea da edificação não poderá exceder a cêrcea da preexistência ou a cêrcea dominante definida pelas edificações do conjunto em que se insere;
- O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado, excepto se a Câmara Municipal entender conveniente fixar um novo alinhamento;

c) Cada nova construção deverá possuir uma frente mínima de fachada de 8 m, salvo em casos especiais de substituição ou colmatação e desde que sejam asseguradas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança dos lotes contíguos;

d) O índice de implantação líquido (II) máximo é de 0,6, salvo em casos especiais de reconstrução ou substituição, em que a área de implantação máxima poderá ser a da preexistência, desde que fiquem asseguradas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança dos lotes contíguos.

3 — A Câmara Municipal poderá condicionar a ampliação das habitações, nomeadamente a construção de mais um piso, à possibilidade da criação de um ou mais lugares de estacionamento dentro do lote.

4 — Os indicadores máximos para a elaboração de loteamentos ou planos de pormenor são os seguintes:

- Densidade habitacional — 50 fogos por ha;
- II bruto de 0,6 (depois de subtraída a área ocupada pelos arruamentos à área total do terreno);
- Número máximo de pisos — 4;
- As habitações unifamiliares deverão sujeitar-se aos parâmetros constantes do quadro II, de acordo com a sua tipologia.

QUADRO II

Tipo de edifício	Área mínima do lote (metros)	Índice de implantação líquido	Índice de construção líquido	Frente mínima do lote	Cêrcea
Isolado .....	400	0,3	0,6	14	2
Geminado .....	275	0,4	0,8	11	2
Em banda .....	200	0,6	1,2	8	2

5 — Os arruamentos indicados na planta de zonamento com os n.ºs 1 e 2 serão marginados por edifícios de habitação colectiva dispostos em banda com comércio e ou serviços no piso térreo e deverão ainda obedecer aos seguintes parâmetros:

- Possuir estacionamento ao longo da via, preferencialmente na perpendicular;
- Possuir passeios com a largura mínima de 3 m e com caldeiras para árvores.

#### SECÇÃO IV

##### Zonas de preenchimento e expansão em baixa densidade

#### Artigo 25.º

##### Definição

1 — As zonas de preenchimento e expansão em baixa densidade (ZPEBD) são áreas que se situam no perímetro exterior do aglomerado e cuja vocação é essencialmente habitacional.

2 — Estas zonas destinam-se à implantação de actividades residenciais, não se excluindo, no entanto, a possibilidade de implantação

de edifícios para outros fins, tais como comércio, serviços e actividades industriais compatíveis com a função habitacional, designadamente armazéns, artesanato e pequena indústria das classes C e D.

#### Artigo 26.º

##### Regime de edificabilidade

1 — A tipologia de habitação admitida é a habitação unifamiliar isolada ou geminada.

2 — A Câmara Municipal poderá condicionar a ampliação das habitações, nomeadamente a construção de mais um piso, e a mudança de uso à possibilidade da criação de um ou mais lugares de estacionamento dentro do lote.

3 — Os indicadores máximos para a elaboração de loteamentos ou planos de pormenor são os seguintes:

- Densidade habitacional — 25 fogos por ha;
- II bruto de 0,3 (depois de subtraída a área ocupada pelos arruamentos à área total do terreno);
- Número máximo de pisos — 2.

4 — As habitações (unifamiliares) deverão sujeitar-se aos parâmetros constantes do quadro III, de acordo com a sua tipologia.

QUADRO III

Tipo de edifício	Área mínima do lote (metros quadrados)	Índice de implantação líquido	Índice de construção líquido	Frente mínima do lote	Número de pisos
Isolado .....	600	0,3	0,6	18	2
Geminado .....	400	0,4	0,8	15	2

5 — Exceptuam-se dos parâmetros definidos no número anterior as operações de loteamento ou construção a efectuar na zona delimitada na planta de zonamento como «Bairro da Terra Nova», onde apenas se admite a construção de moradias unifamiliares isoladas e cumprindo com os seguintes parâmetros:

- Frente mínima do lote — 20 m;
- Afastamentos laterais — 5 m;
- Afastamento frontal — de 3 m a 6 m;
- Área de implantação máxima — 200 m<sup>2</sup>;

- Número máximo de pisos — 2;
- II líquido ≤ 0,3.

6 — Os armazéns ou pavilhões deverão cumprir os seguintes parâmetros e condicionantes:

- A altura máxima será de 6,5 m;
- Um II líquido máximo de 0,4;
- Afastamento aos limites do lote ou parcela igual ou superior à altura da construção e nunca inferior a 5 m;

- d) O estacionamento e o espaço para manobras, cargas e descargas deverá ser assegurado no interior do lote.

## SECÇÃO V

### Zonas de reserva e para equipamentos

#### Artigo 27.º

##### Definição

1 — As zonas de reserva e para equipamentos são áreas com localização central e que ainda não se encontram ocupadas, apresentando assim vocação para a implantação de funções centrais tais como equipamentos, comércio e serviços complementados com a função habitacional, devendo ainda ser utilizadas para a criação de espaços públicos de convívio e zonas verdes.

2 — As zonas de reserva e para equipamentos encontram-se delimitadas na planta de zonamento.

3 — Prevê-se que algumas destas zonas ou parte delas venham a ser ocupadas pelos seguintes equipamentos:

Nova igreja;  
Parque infantil (recuperação do existente);  
Espaço de convívio e encontro;  
Mercado semanal;  
Ampliação do cemitério;  
Centro de actividades de tempos livres.

#### Artigo 28.º

##### Regime de edificabilidade

1 — A ocupação das duas áreas assinaladas na planta de zonamento dentro dos limites das unidades operativas de planeamento e gestão (zona 1 e zona 2) fica sujeita à elaboração de planos de pormenor ou estudos de desenho urbano desenvolvidos em parceria entre a Câmara Municipal e os proprietários dos terrenos.

2 — Não é permitido o loteamento para fins exclusivamente habitacionais com uma ocupação em moradias unifamiliares, devendo ser incentivada uma ocupação por edifícios dispostos em banda com comércio ou serviços no piso térreo.

3 — Os índices e parâmetros a aplicar são os seguintes:

- a) O II máximo permitido é de 0,2;
- b) O número máximo de pisos é de 3.

4 — Não se aplicam nestas zonas os parâmetros de dimensionamento do quadro 1 no que diz respeito a espaços verdes e de utilização colectiva e espaços para equipamentos, devendo cada situação ser estudada caso a caso, dando espaço à instalação dos equipamentos necessários e criação de espaços de convívio, recreio e lazer.

5 — Para além das necessidades de estacionamento que resultarem das novas construções, aplicando os parâmetros de dimensionamento do quadro 1, procurar-se-á cobrir as necessidades públicas de estacionamento.

## SECÇÃO VI

### Zonas desportivas

#### Artigo 29.º

##### Definição

1 — As zonas desportivas destinam-se exclusivamente à instalação de equipamentos e actividades ligados ao desporto.

2 — O estacionamento necessário deverá ficar assegurado no interior destas zonas.

3 — Os espaços envolventes à construção deverão obrigatoriamente ser objecto de arranjo de espaços verdes.

## SECÇÃO VII

### Espaços verdes

#### Artigo 30.º

##### Definição

Os espaços verdes subdividem-se em duas subcategorias de espaços: espaços verdes de protecção natural e espaços verdes de protecção à zona industrial e à variante.

#### Artigo 31.º

##### Espaços verdes de protecção natural

1 — Os espaços verdes de protecção natural são constituídos por áreas que devem manter o seu carácter natural e destinam-se à protecção dos recursos naturais.

2 — Estas áreas podem ser utilizadas como hortas, jardins, espaços verdes públicos ou privados ou outras utilizações agrícolas e florestais, desde que não comprometam as suas características naturais.

3 — Não são permitidas construções, à excepção de equipamentos e acessos necessários para os fins acima mencionados, promovidos pela Câmara Municipal.

4 — Estes espaços podem ser contabilizados para o efeito de cedências para espaços verdes e de utilização colectiva relativamente ao quadro 1 do presente Regulamento.

#### Artigo 32.º

##### Espaços verdes de protecção à zona industrial e à variante

1 — Os espaços verdes de protecção à zona industrial e à variante integram as faixas de protecção à zona industrial e à variante, cujo objectivo é minorar os impactes visuais e ambientais negativos, assim como o ruído e a poluição atmosférica.

2 — Estas áreas podem ser consideradas como espaços verdes públicos ou privados desde que não comprometam as suas características de barreira verde de protecção ambiental.

3 — Devem possuir uma arborização adequada aos objectivos pretendidos.

4 — Estes espaços podem ser contabilizados para o efeito de cedências para espaços verdes e de utilização colectiva relativamente ao quadro 1 do presente Regulamento.

## SECÇÃO VIII

### Zona industrial

#### Artigo 33.º

##### Definição

Esta zona destina-se à implantação de indústria transformadora, bem como de actividades comerciais e serviços de apoio à actividade industrial.

#### Artigo 34.º

##### Regime

1 — A ocupação de novos lotes da zona industrial deve preferencialmente ser precedida da aprovação de um plano de pormenor abrangendo a totalidade da zona industrial.

2 — Os índices e parâmetros de dimensionamento a utilizar na elaboração do Plano de Pormenor são os constantes do Plano Director Municipal de Abrantes.

3 — Caso seja necessária a construção de edifícios industriais dentro da zona industrial antes da aprovação do Plano de Pormenor, os índices a aplicar são:

- a) O II líquido não poderá ultrapassar 0,5;
- b) A área obrigatoriamente não impermeabilizada é, no mínimo, de 20% da área da parcela;
- c) O afastamento das edificações aos limites frontais, posteriores ou laterais dos lotes não deverá ser inferior a 5 m, com excepção dos lotes situados junto ao perímetro definido para a zona, onde será observado como afastamento mínimo o decorrente da aplicação da regra do plano inclinado a 45°, contados a partir dos limites dos lotes com frente para o exterior da zona;
- d) A altura máxima das construções não poderá ultrapassar 9 m, salvo em caso de instalações técnicas devidamente justificadas ou unidades cujo *layout* assim o obrigue;
- e) Não é permitida a construção de edifícios de habitação, exceptuando-se os casos de edifícios para uso do pessoal de vigilância e manutenção das instalações industriais;
- f) Para o cálculo de estacionamento para o dimensionamento das vias, aos espaços verdes de utilização colectiva e equipamentos aplicam-se os parâmetros do quadro 1 deste Regulamento;
- g) As edificações não poderão ter uma frente contínua ou profundidade superior a 50 m, salvo instalações técnicas devidamente justificadas ou unidades cujo *layout* assim o obrigue;
- h) O carregamento, descarregamento ou depósito de matérias deverá efectuar-se no interior de cada lote;
- i) Os pavimentos descobertos deverão ser drenados por forma que as águas pluviais ou de limpeza sejam facilmente enca-

minhadas para as sarjetas que ligam à rede geral. Quando justificável, poderão ser exigidos tratamentos às águas de escorrência ou de lavagem;

- j) Deverá ser assegurado o acesso de viaturas de bombeiros a todos os pontos das instalações por forma a garantir a segurança contra incêndios.

## CAPÍTULO IV

### Espaços-canaís

#### Artigo 35.º

##### Definição

Os espaços-canaís, assinalados na planta de zonamento, são constituídos por corredores activados por infra-estruturas viárias, subdividindo-se em espaços-canaís rodoviários e espaços-canaís ferroviários, consoante essas infra-estruturas sejam, respectivamente, vias rodoviárias ou linhas de caminho-de-ferro.

## SECÇÃO I

### Espaços-canaís rodoviários

#### Artigo 36.º

##### Categorias

1 — Os espaços-canaís rodoviários encontram-se assinalados na planta de zonamento e foram subdivididos em quatro categorias, consoante as respectivas funções, os quais se designam por vias interurbanas, vias urbanas arteriais, vias urbanas colectoras/distribuidoras e vias urbanas locais.

2 — Todas estas categorias incluem as respectivas infra-estruturas já existentes, assim como as que são propostas pelo presente Plano.

#### Artigo 37.º

##### Regime geral de protecção às vias rodoviárias

Nos troços destas vias marginados por zonas urbanas consolidadas e de preenchimento ou por outras zonas já edificadas onde existam alinhamentos definidos não são permitidas construções a uma distância ao eixo da via inferior à das edificações contíguas, podendo contudo a Câmara Municipal de Abrantes, em cada caso, impor distâncias superiores sempre que as actuais sejam consideradas insuficientes.

#### Artigo 38.º

##### Regime especial de protecção às vias interurbanas

1 — Nos troços já existentes que integram esta categoria mantêm-se todas as protecções definidas na legislação em vigor para a Rede Rodoviária Nacional, dado que os mesmos pertencem à EN 118 e se situam fora do perímetro urbano.

2 — No corredor previsto para a implantação da variante à EN 118, localizado nas imediações do limite sul do perímetro urbano, estabelece-se uma faixa de protecção *non aedificandi*, provisória, com 50 m de largura para cada lado da respectiva directriz, a qual deverá ser definida, rigorosamente, em estudo prévio a aprovar pela Câmara Municipal de Abrantes especificamente para este fim.

3 — Até à definição rigorosa das directrizes, resultantes do estudo prévio da variante, o limite da zona *non aedificandi* de protecção à variante será coincidente com o limite do espaço verde de protecção à variante definido na planta de zonamento.

4 — Nos pontos de intersecção da directriz referida no n.º 2 deste artigo com o eixo do traçado actual da EN 118 estabelecem-se áreas de protecção *non aedificandi*, provisórias, constituídas por círculos de 100 m de raio centrados nos referidos pontos de intersecção.

5 — As disposições referidas nos n.ºs 2 e 4 deste artigo manter-se-ão em vigor apenas até à constituição das servidões legais relativas à citada nova infra-estrutura viária, enquanto integrantes da rede viária nacional.

#### Artigo 39.º

##### Regime especial de protecção às vias urbanas arteriais

1 — Nos troços destas vias marginados por zonas não edificadas estabelece-se uma faixa de protecção *non aedificandi* de 10 m de distância para cada lado do eixo da via.

2 — Na intersecção do troço urbano da EN 118 com a denominada «estrada industrial» e na prevista rotunda de acesso à zona industrial, estabelecem-se áreas de protecção *non aedificandi* provisórias, até à aprovação dos respectivos projectos de construção ou remodelação, constituídas por círculos de 50 m de raio com centro nos pontos de intersecção das directrizes das vias intersectadas.

#### Artigo 40.º

##### Regime especial de protecção às vias urbanas colectoras/distribuidoras

Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 24.º, nos troços destas vias, existentes ou previstas, marginados por zonas não edificadas estabelece-se uma faixa de protecção *non aedificandi* de 8 m de distância para cada lado do eixo da via.

#### Artigo 41.º

##### Regime especial de protecção às vias urbanas locais

Nos troços destas vias, existentes ou previstas, marginados por zonas não edificadas estabelece-se uma faixa de protecção *non aedificandi* de 6 m de distância para cada lado do eixo da via.

## SECÇÃO II

### Espaços-canaís ferroviários

#### Artigo 42.º

##### Âmbito

O único espaço-canal ferroviário encontra-se assinalado na planta de zonamento, sendo constituído pelo corredor da linha do Leste.

#### Artigo 43.º

##### Regime de protecção

As protecções a este espaço-canal são as estabelecidas na legislação em vigor para a Rede Ferroviária Nacional.

## SECÇÃO III

### Espaços-canaís da rede eléctrica

#### Artigo 44.º

##### Regime de protecção

Relativamente à rede de distribuição de energia eléctrica existente na área de intervenção (AI) do Plano, serão respeitadas as servidões e restrições de utilidade pública definidas na legislação em vigor.

## CAPÍTULO V

### Unidades operativas de planeamento e gestão

#### Artigo 45.º

##### Áreas a sujeitar a planos de pormenor ou estudos de desenho urbano

1 — Todas as áreas delimitadas como zonas de reserva e para equipamentos deverão ser sujeitas a planos de pormenor ou estudos de desenho urbano.

2 — As zonas a sujeitar a plano de pormenor encontram-se delimitadas na planta de zonamento e são:

- Zona 1;
- Zona 2;
- Zona industrial.

3 — Enquanto não forem aprovados os planos de pormenor definidos no número anterior, aplicam-se a essas zonas as disposições definidas neste Regulamento para as categorias de espaços em que se inserem.

