

**Resolução do Conselho de Ministros n.º 20/2003**

A Assembleia Municipal de São Brás de Alportel aprovou, em 19 de Fevereiro de 2002, o Plano de Urbanização da Vila de São Brás de Alportel, no município de São Brás de Alportel.

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

O município de São Brás de Alportel dispõe de Plano Director Municipal ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 71/95, de 19 de Julho.

Na sua área de intervenção, o Plano de Urbanização altera o Plano Director Municipal, porque altera o perímetro urbano de São Brás de Alportel, a delimitação do espaço urbano histórico e a delimitação da Reserva Agrícola Nacional na planta de condicionantes.

Verifica-se a conformidade do Plano de Urbanização com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção do quadro II dos anexos ao Regulamento, porque os parâmetros de dimensionamento dos espaços verdes de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos não cumprem os valores mínimos constantes da Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro. A aplicação deste diploma legal é obrigatória por força do disposto no n.º 3 do artigo 128.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho.

De mencionar que, na área circundante dos cabos de alta tensão, os actos de licenciamento ou autorização da Câmara Municipal devem ter em conta o estatuído no Regulamento de Segurança de Linhas Eléctricas de Alta Tensão, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro.

De referir que a aplicação do artigo 10.º do Regulamento deve ter em conta o disposto no artigo 78.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.

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

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 da Vila de São Brás de Alportel, no município de São Brás de Alportel, publicando-se em anexo o Regulamento, a planta de zonamento e a planta de condicionantes que fazem parte integrante desta resolução.

2 — Excluir de ratificação o quadro II dos anexos ao Regulamento.

3 — Ficam parcialmente alteradas as plantas de ordenamento e de condicionantes do Plano Director Municipal de São Brás de Alportel, 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 DA VILA DE SÃO BRÁS DE ALPORTEL****CAPÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Âmbito de aplicação e delimitação territorial**

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

2 — O presente Plano, elaborado nos termos do n.º 3 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e aprovado nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Fevereiro, altera o perímetro urbano de São Brás de Alportel, definido no Plano Director Municipal, publicado no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 165, de 19 de Julho de 1995.

**Artigo 2.º****Composição**

1 — O Plano é composto de elementos fundamentais, elementos complementares e elementos anexos.

2 — São elementos fundamentais o Regulamento e as seguintes plantas:

Número	Título	Escala
1	Planta de zonamento .....	1:2 000
2	Planta actualizada de condicionantes .....	1:2 000

3 — São elementos complementares o relatório, o programa de execução, o plano de financiamento e as seguintes plantas:

Número	Título	Escala
3	Planta de enquadramento .....	1:25 000
4	Estrutura verde: proposta de intervenção .....	1:2 000
5.1	Rede viária proposta e localização dos perfis transversais tipo .....	1:2 000
5.2	Rede viária proposta: perfis transversais tipo ...	1:200
6	Esquema da rede de abastecimento de água: conceito global proposto .....	1:2 000
7.1	Esquema da rede de drenagem das águas residuais: conceito global proposto .....	1:2 000
7.2	Esquema da rede de drenagem das águas pluviais: conceito global proposto .....	1:2 000
8	Planta de implantação da zona entre o cemitério e a Rua de Serpã Pinto .....	1:1 000

4 — São elementos anexos os estudos de caracterização e as seguintes plantas:

Número	Título	Escala
9	Extracto da planta de ordenamento do PDM de São Brás de Alportel (planta de síntese do plano mais abrangente, salientando as disposições alteradas) .....	1:25 000
9.1	Planta de condicionantes 1: extracto da RAN do PDM .....	1:25 000
9.2	Planta de condicionantes 2: extracto da REN do PDM .....	1:25 000
9.3	Planta de condicionantes 3: extracto da PO — condicionamentos especiais do PDM .....	1:25 000
9.4	Planta de condicionantes 4: extracto das servidões administrativas e restrições de utilidade pública do PDM .....	1:25 000
10	Planta da situação existente: levantamento cartográfico .....	1:2 000

Número	Título	Escala
11	PSE: património construído/valor arquitectónico e arqueológico .....	1:2 000
12	PSE: planos, compromissos e intenções .....	1:2 000
13	PSE: estado de conservação do edificado .....	1:2 000
14	PSE: número de pisos .....	1:2 000
15	PSE: usos do edificado .....	1:2 000
16	PSE: estrutura verde .....	1:2 000
17	PSE: rede viária — inventário físico .....	1:2 000
18	PSE: rede viária — perfis transversais .....	1:200
19	PSE: rede de abastecimento de água .....	1:2 000
20	PSE: rede de águas residuais .....	1:2 000
21	PSE: rede de águas pluviais .....	1:2 000

### Artigo 3.º

#### Avaliação e revisão

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

2 — A revisão a que se refere o número anterior não prejudica qualquer decisão que nesse sentido a Câmara Municipal entenda assumir, nos termos da legislação em vigor, procedendo previamente aos estudos necessários que concluam por tal indispensabilidade.

3 — A Câmara Municipal poderá considerar a aplicação de medidas preventivas para as áreas do Plano a sujeitar a revisão, de modo a acautelar os efeitos urbanísticos pretendidos.

### Artigo 4.º

#### Natureza e força vinculativa

1 — 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.

2 — Na reabilitação arquitectónica de edifícios existentes poderão ser dispensadas algumas disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), ao abrigo dos artigos 63.º e 64.º do RGEU, desde que devidamente justificados em projecto e assegurando convenientemente as condições de funcionalidade, iluminação e ventilação.

### Artigo 5.º

#### Implementação do Plano

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

2 — A execução das infra-estruturas necessárias para a implementação dos loteamentos efectuar-se-á de acordo com a legislação vigente e com o faseamento estabelecido pelo presente Plano.

3 — O traçado esquemático das infra-estruturas constante do Plano não representa para a Câmara Municipal qualquer obrigação para a sua realização ou para o pagamento dos encargos respectivos, no que se refere a terrenos detidos por particulares.

### Artigo 6.º

#### Definições e abreviaturas

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

**Açoteia** — cobertura, ou parte da cobertura do edifício, em terraço;

**Alinhamento** — linha que limita um talhão, lote ou quarteirão de arruamento público e que corresponde à linha de construção existente ou a construir delimitando os arruamentos e ou espaços públicos, podendo definir-se alinhamentos por edifícios, muros ou vedações;

**Altura da edificação** — a medida vertical da edificação, medida a partir da rasante da respectiva via de acesso principal até ao ponto mais alto da construção. Para edificações construídas em terrenos declivosos considerar-se-ão na parte descendente tolerâncias até 1,5 m;

**Ampliação** — aumento pela junção de novas partes da estrutura ou edifício já existente;

**Área bruta de construção** — o somatório das áreas brutas de todos os pisos dos edifícios, acima e abaixo do solo, medidas

pelos extradorso das paredes exteriores e incluindo todas as áreas cobertas. São excluídas as garagens quando situadas totalmente em cave, sótãos sem pé-direito regulamentar, instalações técnicas localizadas em cave, varandas, galerias exteriores públicas, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

**Área bruta de implantação** — a projecção vertical da área total edificada ou susceptível de edificação em cada lote;

**Cave** — o piso ou pisos que se encontram pelo menos 70 % abaixo do nível do arruamento adjacente ao acesso principal;

**Cércea** — a medida vertical da edificação, medida a partir da rasante da respectiva via de acesso principal até à platibanda ou beirado da construção. Para edificações construídas em terrenos declivosos considerar-se-ão na parte descendente tolerâncias até 1,5 m;

**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.

## CAPÍTULO II

### Valores culturais

#### Artigo 7.º

##### Valores culturais

O plano de urbanização considera como valores culturais:

- Os imóveis com interesse;
- Os conjuntos com interesse.

#### Artigo 8.º

##### Imóveis com interesse

1 — O Plano considera com interesse os seguintes imóveis, assinalados na planta de zonamento:

- Museu;
- Cine-teatro;
- Antigo palácio episcopal;
- Ermida de São Sebastião;
- Câmara Municipal;
- Igreja matriz;
- Antiga Casa das Órfãs;
- Diversas habitações;
- Eiras;
- Azinheira.

2 — Nos edifícios mencionados no número anterior serão permitidas actividades como comércio, espaços para exposições, artesanato, espaços de lazer, de espectáculos e turismo, devendo preferencialmente ser integrados em programas culturais e recreativos.

3 — Nestes imóveis só são permitidas obras de manutenção, reconstrução, ampliação, bem como a demolição de partes dos imóveis que correspondam a intervenções de data posterior à sua origem e que de alguma forma contribuam para a descaracterização do imóvel.

4 — Qualquer intervenção nestes imóveis, independentemente das técnicas e linguagem a utilizar, tem de se harmonizar com as características dos edifícios, não comprometendo a integridade destes do ponto de vista estético e volumétrico.

#### Artigo 9.º

##### Conjuntos com interesse

1 — São considerados com interesse os conjuntos assinalados na planta de zonamento:

- Alguns conjuntos edificados no espaço urbano histórico e no espaço de transição;
- Lavadouro municipal;
- Bairro Aníbal Rosa da Silva;
- Quintas particulares.

2 — Os conjuntos com interesse correspondem a espaços que ainda conservam características originais, apresentando uma certa homogeneidade e destacando-se pelo seu valor de conjunto.

3 — Cumpre à Câmara Municipal pronunciar-se sobre as intervenções propostas para estes conjuntos, com vista à sua salvaguarda e valorização, o que se poderá traduzir na não autorização de execução de obras, demolições ou remodelações, ou no condicionamento das mesmas, sempre que considere que estas podem prejudicar a respectiva integridade ou enquadramento.

## Artigo 10.º

**Achados arqueológicos**

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

## CAPÍTULO III

**Disposições genéricas**

## Artigo 11.º

**Funções admitidas nas edificações**

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

2 — São ainda admitidas edificações destinadas a indústria das classes C e D, artesanato, garagens e oficinas 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, em relação às actividades definidas no n.º 1 deste artigo, designadamente a habitação.

## Artigo 12.º

**Infra-estruturas urbanísticas**

O licenciamento de construções para quaisquer fins poderá ser recusado nos casos em que não seja garantido o acesso, o abastecimento de água potável e a evacuação de esgotos e águas residuais e sempre que não se cumpra o faseamento previsto pelo presente Plano para a implementação das infra-estruturas.

## Artigo 13.º

**Edificabilidade**

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

2 — Ficam estabelecidos no quadro I em anexo os afastamentos mínimos da construção principal em relação ao limite do lote, em função da tipologia e com excepção para as zonas oficiais.

3 — Cada novo lote edificável deve possuir uma frente para a via pública com uma largura mínima de 8 m, salvo em casos especiais nas zonas consolidadas e cuja viabilidade seja demonstrada.

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

5 — A profundidade dos edifícios, nas novas construções, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, não poderá exceder 15 m, excepto nos seguintes casos, onde pode ir até 20 m:

- Nos balanços tipo varanda, quando permitidos, mas nunca superiores a 1,5 m;
- Nos casos de pisos de cave, rés-do-chão e 1.º andar, quando não destinados a habitação e desde que integrados num plano de conjunto do quarteirão ou plano de pormenor;
- Nos casos de edifícios especiais de equipamento ou turismo;
- No caso de edifícios destinados a fins oficiais, industriais ou armazéns.

6 — Nas zonas consolidadas, a alteração aos afastamentos entre fachadas dos edifícios, assim como a deslocação dos planos marginais e a rectificação de alinhamentos só serão permitidas desde que definidas pela Câmara Municipal.

## Artigo 14.º

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

1 — Os planos de pormenor e as operações de loteamento integrarão parcelas de terreno destinadas a zonas verdes, equipamentos e infra-estruturas viárias, dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes do quadro II, em anexo a este Regulamento, que correspondem aos valores mínimos a considerar.

2 — Para essa aferição consideram-se as novas zonas destinadas a zonas verdes, infra-estruturas viárias e equipamentos delimitados na planta de zonamento, bem como toda a área que seja necessária

para perfazer os valores resultantes da aplicação dos referidos parâmetros.

3 — 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 equipamentos, ou não se justificar a localização de qualquer equipamento público no dito prédio, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, nos termos a fixar em regulamento municipal.

## Artigo 15.º

**Estacionamento em projectos de construção**

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

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

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

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

## Artigo 16.º

**Traçado arquitectónico**

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 materiais tradicionalmente utilizados na região, não sendo permitido 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 sem acabamento;
- 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 para o branco, o ocre, o ocre-rosa e o creme:

- Os socos, cunhais, cornijas e barras à volta das aberturas serão de pedra à vista ou pintados nas cores tradicionais da região;
- As portas, janelas, aros fixos, peitoris e portadas serão pintados nas cores tradicionais da região;
- 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 aros de caixilharias;
- Independentemente das cores escolhidas, só será permitida a predominância de uma cor nas diversas partes componentes do edifício;

- Coberturas — o revestimento das coberturas deverá ser de telhado com telha de barro branca ou vermelha de aba e canudo ou de canudo, podendo-se considerar a aprovação de outros materiais ou tipos de cobertura desde que seja garantida a sua integração na envolvente. As águas dos telhados serão acertadas por cumeeiras. A inclinação dos telhados não ultrapassará 30º.

2 — Todos os projectos apresentados 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 17.º

**Letreiros e reclamos**

Os letreiros e reclamos luminosos deverão normalmente circunscrever-se à área dos estabelecimentos respectivos e ser estudados de acordo com critério de integração arquitectónica e local que justifiquem as suas formas. Serão sempre objecto de pedido específico, que a Câmara Municipal apreciará.

## Artigo 18.º

**Anexos**

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

- a) Não ocuparem uma área superior a 10% da área total do lote ou propriedade em que se implantem, não podendo essa área ultrapassar 50 m<sup>2</sup>;
- b) Existir em apenas um único piso;
- c) A cêrcea máxima não exceder 2,5 m;
- d) Não será permitido o uso habitacional;
- e) Não poderão ser construídos entre o plano da fachada posterior da construção principal e o limite frontal do lote relativamente à via de acesso principal.

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

## Artigo 19.º

**Muros e vedações**

1 — 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.

2 — A altura das vedações entre lotes não poderá exceder 1,8 m.

3 — A altura das vedações confinantes com arruamentos públicos não poderá exceder 1,5 m, sendo no máximo constituídas por muro até 0,8 m e o restante por sebes vegetais, gradeamentos, redes metálicas ou outros.

## Artigo 20.º

**Corpos balançados**

Nas fachadas principais dos edifícios não serão permitidos corpos balançados sobre a via pública que ultrapassem 1 m do plano da fachada.

## Artigo 21.º

**Caves e sótãos**

1 — É permitida a construção de sótãos cuja área não poderá exceder metade da área do piso imediatamente inferior.

2 — Não será permitido o uso habitacional nas caves.

3 — Os sótãos, se utilizados como parte componente da habitação, são contabilizados para efeitos do cálculo da área total.

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

5 — As caves dos novos edifícios podem ocupar áreas superiores à área de implantação do edifício mas nunca excedendo 60% das mesmas, excepto se inseridas num conjunto urbano objecto de plano de pormenor.

## Artigo 22.º

**Rede viária**

1 — Os troços pertencentes às estradas nacionais estão sujeitos ao regime geral de protecção.

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

## Artigo 23.º

**Percursos pedonais**

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

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

## CAPÍTULO IV

**Zonamento**

## Artigo 24.º

**Categorias e subcategorias de espaço**

1 — A área de intervenção é delimitada pelo perímetro urbano, englobando as seguintes categorias de espaço, delimitadas na planta de zonamento:

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

- c) Zonas de expansão;
- d) Zonas de equipamentos;
- e) Zonas turísticas;
- f) Zonas oficiais;
- g) Zonas verdes.

2 — Para efeitos de aplicação do Plano algumas categorias de espaço definidas subdividem-se em subcategorias.

3 — O regime aplicável às categorias e subcategorias de espaço supramencionadas consta dos artigos seguintes.

## SECÇÃO I

**Zonas consolidadas**

## Artigo 25.º

**Definição**

1 — As zonas consolidadas constituem áreas do núcleo urbano de São Brás de Alportel, as quais incluem o espaço urbano histórico e o espaço de transição do mesmo, correspondentes às UOPG 4 e 7, e que já se encontram totalmente construídas. Correspondem às áreas onde a actividade de construção é, maioritariamente, constituída por operações de renovação ou obras de conservação, beneficiação e ampliação, admitindo-se operações de loteamento sempre que as parcelas o permitam e nos termos da legislação em vigor.

2 — Pretende-se a manutenção desse estatuto e a preservação das suas características urbanas mais significativas, nomeadamente a valorização e preservação dos espaços exteriores públicos.

## Artigo 26.º

**Usos e regime de edificabilidade**

1 — Estas zonas destinam-se a habitação unifamiliar e colectiva e à implantação de comércio, serviços, turismo e outras actividades compatíveis com a habitação.

2 — As edificações nas zonas consolidadas estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicionais do núcleo urbano em que se inserem;
- b) Todos os projectos apresentados à Câmara Municipal, quer para obras de conservação e restauro, quer para ampliações e novas construções, incluirão obrigatoriamente mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar;
- c) Sem prejuízo do disposto no artigo 127.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Fevereiro, apenas serão permitidas demolições de edifícios que reconhecidamente não apresentem valor histórico e arquitectónico ou quando a sua conservação não seja técnica ou economicamente viável;
- d) No caso de renovação, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cêrcea da preexistência ou a cêrcea predominante definida pelas edificações do conjunto em que se insere;
- e) Respeitar o alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas, excepto se a Câmara Municipal entender conveniente fixar um novo alinhamento;
- f) Quando admissíveis, a Câmara Municipal poderá condicionar as mudanças de uso para serviços e comércio à execução de obras de conservação e de restauro de toda a edificação;
- g) O número de pisos máximo admissível é de quatro;
- h) O índice de impermeabilização máximo é de 0,8.

3 — Constitui excepção às alíneas g) e h) do número anterior a edificabilidade em zonas consolidadas que se encontrem integradas na UOPG 4 — espaço urbano histórico — e na UOPG 7 — espaço de transição do espaço urbano histórico —, para as quais se aplica o disposto nos artigos 45.º e 46.º

## SECÇÃO II

**Zonas de preenchimento**

## Artigo 27.º

**Definição**

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

## Artigo 28.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Nas zonas de preenchimento os planos de pormenor e projectos de loteamento que venham a ser elaborados têm de obedecer ao índice bruto de construção, máximo, de 0,8.

2 — Nas zonas de preenchimento, as edificações estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicionais da zona urbana em que se inserem;
- b) Todos os projectos apresentados à Câmara Municipal, quer para obras de conservação e restauro, quer para ampliações e novas construções, incluirão obrigatoriamente mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar;
- c) No caso de renovação, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cêrcea da preexistência ou a cêrcea dominante definida pelas edificações do conjunto em que se insere;
- d) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado, excepto se a Câmara Municipal entender conveniente fixar um novo alinhamento;
- e) A área mínima de lote é de:
  - 1) 400 m<sup>2</sup> para a habitação unifamiliar isolada;
  - 2) 275 m<sup>2</sup> para a habitação unifamiliar geminada;
  - 3) 200 m<sup>2</sup> para a habitação unifamiliar em banda;
  - 4) 325 m<sup>2</sup> para a habitação colectiva geminada;
  - 5) 250 m<sup>2</sup> para a habitação colectiva em banda;
- f) O número máximo de pisos é de:
  - 1) Dois para a habitação unifamiliar isolada;
  - 2) Dois para a habitação unifamiliar e colectiva geminada;
  - 3) Dois para a habitação unifamiliar em banda;
  - 4) Quatro para a habitação colectiva em banda;
- g) O índice de implantação líquido máximo é de:
  - 1) 0,3 para a habitação unifamiliar isolada;
  - 2) 0,4 para a habitação unifamiliar e colectiva geminada;
  - 3) 0,7 para a habitação unifamiliar em banda;
  - 4) 1,0 para a habitação colectiva em banda;
- h) O índice de construção líquido máximo é de:
  - 1) 0,6 para a habitação unifamiliar isolada;
  - 2) 0,8 para a habitação unifamiliar e colectiva geminada;
  - 3) 1,0 para a habitação unifamiliar em banda;
  - 4) 2,5 para a habitação colectiva em banda;
- i) O índice de impermeabilização máximo é de 0,8;
- j) A frente mínima de lote é de:
  - 1) 16 m para a habitação unifamiliar isolada;
  - 2) 11 m para a habitação unifamiliar geminada;
  - 3) 8 m para a habitação unifamiliar em banda;
  - 4) 11 m para a habitação colectiva geminada;
  - 5) 10 m para a habitação colectiva em banda.

## SECÇÃO III

**Zonas de expansão**

## Artigo 29.º

**Definição e usos**

1 — O objectivo das zonas de expansão é proporcionar áreas para a expansão habitacional, sendo no entanto admissível a instalação de outras funções, tais como comércio, serviços, turismo, equipamentos ou indústrias da classe D, sujeitando-se aos indicadores urbanísticos definidos nos artigos 30.º, 31.º e 32.º, consoante a zona em que se localizem.

2 — A ocupação das zonas de expansão deverá ser desencadeada através da realização de planos de pormenor ou operações de loteamento ou construção em lotes já constituídos, com excepção para a construção de empreendimentos de manifesto interesse público.

3 — A categoria de espaço zonas de expansão subdivide-se nas seguintes subcategorias, conforme delimitação constante da planta de zonamento:

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

## Artigo 30.º

**Zonas de expansão de alta densidade — Edificabilidade**

1 — Nas zonas de expansão de alta densidade, os Planos de Pormenor e projectos de loteamento que venham a ser elaborados têm de obedecer ao índice bruto de construção, máximo, de 0,8.

2 — Nas zonas de expansão de alta densidade, as edificações estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) A área mínima de lote é de:
  - 1) 200 m<sup>2</sup> para a habitação unifamiliar em banda;
  - 2) 325 m<sup>2</sup> para a habitação colectiva geminada;
  - 3) 250 m<sup>2</sup> para a habitação colectiva em banda;
- b) O número máximo de pisos é de:
  - 1) Dois para a habitação unifamiliar em banda;
  - 2) Dois para a habitação colectiva geminada;
  - 3) Quatro para a habitação colectiva em banda;
- c) O índice de implantação líquido máximo é de:
  - 1) 0,4 para a habitação colectiva geminada;
  - 2) 0,8 para a habitação unifamiliar e colectiva em banda;
- d) O índice de construção líquido máximo é de:
  - 1) 1,6 m para a habitação unifamiliar em banda;
  - 2) 0,8 m para a habitação colectiva geminada;
  - 3) 2,8 m para a habitação colectiva em banda;
- e) O índice de impermeabilização máximo é de 0,8;
- f) A frente mínima de lote é de:
  - 1) 8 m para a habitação unifamiliar em banda;
  - 2) 11 m para a habitação colectiva geminada;
  - 3) 10 m para a habitação colectiva em banda.

## Artigo 31.º

**Zonas de expansão de média densidade — Edificabilidade**

1 — Nas zonas de expansão de média densidade, os planos de pormenor e projectos de loteamento que venham a ser elaborados têm de obedecer ao índice bruto de construção máximo de 0,6.

2 — Nas zonas de expansão de média densidade, as edificações estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) A área mínima de lote é de:
  - 1) 350 m<sup>2</sup> para a habitação unifamiliar isolada;
  - 2) 300 m<sup>2</sup> para a habitação unifamiliar e colectiva geminada;
  - 3) 240 m<sup>2</sup> para a habitação unifamiliar e colectiva em banda;
- b) O número máximo de pisos é de:
  - 1) Dois para a habitação unifamiliar isolada;
  - 2) Dois para a habitação unifamiliar e colectiva geminada;
  - 3) Dois para a habitação unifamiliar em banda;
  - 4) Três para a habitação colectiva em banda;
- c) O índice de implantação líquido máximo é de:
  - 1) 0,4 para a habitação unifamiliar isolada;
  - 2) 0,5 para a habitação unifamiliar e colectiva geminada;
  - 3) 0,6 para a habitação unifamiliar e colectiva em banda;

- d) O índice de construção líquido máximo é de:
- 1) 0,6 para a habitação unifamiliar isolada;
  - 2) 0,8 para a habitação unifamiliar e colectiva gemada;
  - 3) 1,5 para a habitação unifamiliar em banda;
  - 4) 1,8 para a habitação colectiva em banda;
- e) O índice de impermeabilização máximo é de 0,7.

#### Artigo 32.º

##### Zonas de expansão de baixa densidade — Edificabilidade

1 — Nas zonas de expansão de baixa densidade, os planos de pormenor e projectos de loteamento que venham a ser elaborados têm de obedecer ao índice bruto de construção, máximo, de 0,3.

2 — Nas zonas de expansão de baixa densidade, as edificações estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) A tipologia admitida é a habitação unifamiliar isolada;
- b) A área mínima do lote são 600 m<sup>2</sup>;
- c) O número máximo de pisos são dois;
- d) O índice de implantação máximo é de 0,3;
- e) O índice de construção máximo é de 0,5;
- f) A área de construção máxima são 500 m<sup>2</sup>;
- g) O índice de impermeabilização máximo é de 0,7.

## SECÇÃO IV

### Zonas de equipamentos

#### Artigo 33.º

##### Definição

1 — As zonas de equipamentos são espaços ou edificações destinados à prestação de serviços à colectividade, nomeadamente no âmbito da saúde, da educação, da assistência social, da segurança e da protecção civil, à prestação de serviços de carácter económico e à prática, pela colectividade, de actividades culturais, de desporto, de recreio e de lazer.

2 — A categoria de espaço zonas de equipamentos subdivide-se nas seguintes subcategorias, conforme delimitação constante da planta de zonamento:

- a) Zonas de equipamentos existentes;
- b) Zonas de equipamentos propostos.

#### Artigo 34.º

##### Zonas de equipamentos existentes

As zonas de equipamentos existentes consistem em áreas de equipamentos colectivos para as quais se propõe a sua manutenção e ampliação em alguns casos.

#### Artigo 35.º

##### Zonas de equipamentos propostos

1 — Destinam-se a novos equipamentos previstos ou outros de manifesto interesse público que surjam no prazo de vigência do plano.

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

3 — Na elaboração de planos de pormenor e projectos de loteamento serão respeitadas as zonas destinadas a equipamentos delimitadas na planta de zonamento do Plano, sem prejuízo da criação de novas zonas de equipamentos colectivos a integrar nas diferentes zonas urbanas, sempre que necessário e de acordo com o artigo 14.º

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

## SECÇÃO V

### Zonas turísticas

#### Artigo 36.º

##### Zonas turísticas

1 — As zonas turísticas definidas na planta de zonamento destinam-se à implantação de equipamentos turísticos integrados na estru-

tura urbana e na paisagem envolvente, respeitando os objectivos fundamentais definidos para o conjunto da área do Plano.

2 — A delimitação das zonas destinadas a turismo é a constante da planta de zonamento do Plano.

3 — Pretende-se a preservação dos edifícios existentes, potenciando a sua utilização.

4 — A configuração e implantação de novos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores destas zonas deverão ser definidas em estudos posteriores de maior detalhe.

5 — A altura máxima das novas edificações corresponde a três pisos.

6 — O índice de impermeabilização máximo do solo é de 0,5.

## SECÇÃO VI

### Zonas oficiais

#### Artigo 37.º

##### Definição

As zonas oficiais propostas destinam-se preferencialmente a reimplantação das oficinas e armazéns existentes noutras zonas onde o uso principal não é esse, e a implantação de estabelecimentos das classes C e D, laboratórios de pesquisa e análise, armazéns, depósitos, oficinas, edifícios de natureza recreativa e social de apoio à zona oficial e escritórios.

#### Artigo 38.º

##### Edificabilidade

1 — A instalação de oficinas e outras actividades nestas zonas terá de ser precedida de plano de pormenor que cumpra a legislação em vigor sobre esta matéria.

2 — Terá de ser feita a integração e protecção paisagística do local, mediante a criação obrigatória de faixas arbóreas de protecção e ainda a observação das condições topográficas e morfológicas.

3 — Nas zonas oficiais os planos de pormenor, os projectos de loteamento e projectos de edifícios que venham a ser elaborados têm de obedecer às indicações definidas na planta de zonamento e aos indicadores estabelecidos nos restantes números deste artigo.

4 — A área mínima de lote são 600 m<sup>2</sup>.

5 — Altura máxima não pode ultrapassar um plano de 45°, definido a partir de qualquer dos lados do lote, com um máximo de 7 m.

6 — Constituem excepção à alínea anterior as instalações técnicas devidamente justificadas.

7 — Os afastamentos mínimos da construção aos limites do lote são:

- a) A tardo, de 8 m;
- b) Lateral, de 5 m, com excepção dos casos em que o lote oficial seja confinante com um lote habitacional, nesses casos passa para um afastamento mínimo de 8 m;
- c) Frontal, de 5 m.

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

9 — O índice de construção líquido, máximo, é de 1.

10 — O índice de impermeabilização líquido, máximo, é de 0,8.

11 — As áreas não impermeabilizadas devem ser tratadas como espaços verdes, de preferência arborizados.

12 — Garantir todas as condições de segurança, nomeadamente o acesso a veículos em situações de emergência.

## SECÇÃO VII

### Zonas verdes

#### Artigo 39.º

##### Definição

1 — As zonas verdes, públicas e privadas, constituem áreas integradas na estrutura urbana, onde predomina ou se potencia a presença de elementos naturais e que devem ser mantidos e equipados para usos e funções compatíveis, não sendo permitida a sua desafectação para outras finalidades.

2 — A categoria de espaço zonas verdes subdivide-se nas seguintes subcategorias, conforme delimitação constante da planta de zonamento:

- a) Verde público equipado;
- b) Verde público de protecção e enquadramento;

- c) Verde público de integração;  
d) Verde privado.

3 — Na elaboração de planos de pormenor e projectos de loteamento serão respeitadas as zonas verdes urbanas delimitadas na planta de zonamento do Plano, sem prejuízo da criação de novas zonas de equipamentos colectivos a integrar nas diferentes zonas urbanas, sempre que necessário e de acordo com o artigo 14.º e com o regime de edificabilidade proposto.

4 — A forma e a natureza do tratamento das zonas verdes deverão ser definidas em estudos posteriores de maior detalhe.

5 — Nestes espaços só serão admitidas alterações ao uso do solo e construções, desde que respeitem as finalidades de animação, recreio e lazer devidamente aprovadas como tal pela Câmara Municipal.

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

7 — Nestes espaços não serão permitidas descargas de entulho, instalações de lixeiras, parques de sucata de materiais de qualquer tipo.

#### Artigo 40.º

##### Verde público equipado

1 — As zonas verdes públicas equipadas constituem áreas em estreita ligação e envolvimento com o tecido urbano construído, nomeadamente zonas residenciais e de serviços, tendo importância relevante na definição do contínuo natural secundário e enquanto elementos de vivificação e qualificação ambiental e de recreio e lazer urbano.

2 — Estas zonas constituem locais privilegiados para actividades de animação e lazer, permitindo a permanência da população, pelo que serão preferencialmente os locais escolhidos para a instalação de mobiliário e equipamento que satisfaça aquelas necessidades.

3 — Nestas zonas deverá, contudo, ser mantida a predominância de elementos naturais, nomeadamente em termos de material vegetal, que deverá estar presente em mais de 50% da área da respectiva zona.

#### Artigo 41.º

##### Verde público de protecção e de enquadramento

1 — As zonas verdes públicas de protecção e enquadramento, a rede viária e as linhas de água e imóveis, constituindo áreas de elevada importância ambiental e cénica no contexto do tecido urbano, devem ser consideradas como elementos essenciais na definição do *continuum natural* primário do aglomerado.

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

3 — As zonas associadas à rede viária podem assumir a forma de alinhamentos de árvores.

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

#### Artigo 42.º

##### Verde público de integração

1 — São zonas verdes associadas a estacionamento automóvel ou largos onde o solo impermeabilizado predomina.

2 — Nestas zonas a área destinada a espaços de estada e lazer deve ocupar uma percentagem de 30% de cada zona, podendo destinar-se a restante área a estacionamento, desde que aí se implante uma presença arbórea significativa.

#### Artigo 43.º

##### Verde privado

São zonas privadas mas importantes para a estrutura verde do aglomerado, pelo que devem manter as suas características actuais.

## CAPÍTULO V

### Unidades operativas de planeamento e gestão

#### Artigo 44.º

##### Definição

1 — As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) correspondem a unidades territoriais que podem integrar mais de

uma classe de espaço e que, pelas suas características próprias, se individualizam da restante área do Plano.

2 — O Plano define as seguintes UOPG, que estão delimitadas na planta de zonamento:

- a) UOPG 1 — expansão norte;
- b) UOPG 2 — expansão poente;
- c) UOPG 3 — expansão nascente;
- d) UOPG 4 — espaço urbano histórico;
- e) UOPG 5 — zona G;
- f) UOPG 6 — zona do terminal rodoviário;
- g) UOPG 7 — espaço de transição do espaço urbano histórico.

3 — As UOPG constituem unidades indicativas para a elaboração de planos de pormenor.

4 — Os planos de pormenor a elaborar para a UOPG 4 e para a UOPG 7 obedecem às regras constantes dos artigos 45.º e 46.º

#### Artigo 45.º

##### UOPG 4 — espaço urbano histórico

1 — A UOPG 4 — espaço urbano histórico — corresponde a uma área especialmente importante sob o ponto de vista histórico, cultural e ambiental do concelho, integrando edifícios de especial interesse urbanístico e arquitectónico, pelo que deverão ser mantidas as características gerais da malha urbana e preservadas as características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse.

2 — Os usos e actividades a implementar nesta UOPG serão, preferencialmente, habitação unifamiliar e colectiva, comércio, serviços, turismo e outras actividades compatíveis com a habitação em edifícios próprios ou em parte dos edifícios mistos.

3 — As intervenções no edificado seguem as disposições deste Regulamento para cada uma das zonas abrangidas, cumulativamente com as seguintes disposições:

- a) São permitidas as seguintes intervenções — construção nova, manutenção, ampliação, remodelação, renovação e, nos casos referidos na alínea d), demolição;
- b) A construção de novos edifícios está, preferencialmente, relacionada com áreas disponíveis a lotear ou parcelas existentes em situações de colmatação;
- c) As operações de manutenção, ampliação, remodelação, renovação e demolição relacionam-se com o edificado existente;
- d) A demolição só é admitida nos casos em que, do ponto de vista da segurança e ou salubridade, não seja viável a manutenção do edifício, confirmado por vistoria da Câmara Municipal;
- e) Sempre que surjam novas situações, se a superfície do lote não permitir a realização das construções em boas condições, ou se prejudicar a construção nas parcelas vizinhas, pode ser recusada licença de construção;
- f) A partilha e divisão de imóveis e parcelas de terreno deve ser realizada de maneira que os lotes e as construções satisfaçam após a divisão as disposições do presente Regulamento;
- g) Do ponto de vista estético, as novas edificações têm de se integrar na imagem urbana das construções envolventes e na arquitectura tradicional da região, procurando-se a integração dos elementos da fachada, devendo utilizar-se na construção elementos tipológicos de composição, bem como materiais da arquitectura tradicional da região;
- h) As novas edificações terão de respeitar a morfologia e volumetria da zona envolvente;
- i) Todos os projectos apresentados à Câmara Municipal, quer para obras de manutenção, quer para novas construções, incluirão obrigatoriamente mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar;
- j) Quando admissíveis, a Câmara Municipal poderá condicionar as mudanças de uso para serviços, comércio e turismo à execução de obras de manutenção e adaptação de toda a edificação;
- l) Nos termos da alínea d), sempre que for permitida a demolição, para a nova edificação a superfície de pavimento não poderá ser superior ao maior dos seguintes valores:

- 1) O existente antes da demolição;
- 2) O resultante da aplicação do índice de construção líquido máximo de 1,2;

- m) Para os casos de preenchimento de parcelas livres e remodelação ou ampliação de edifícios existentes o índice de construção líquido máximo é de 1,2;
- n) Para a instalação de actividades terciárias, turismo e artesanato a superfície total de pavimento não pode exceder o maior dos seguintes valores:

- 1) O existente antes da remodelação;
- 2) O resultante do índice de construção líquido máximo de 1,5, podendo ser aumentado para 1,7 no caso de instalação de actividades públicas, hotéis, pensões, pousadas, estabelecimentos similares dos hotéis e comércio de cariz cultural.

4 — Em caso de dúvida na compatibilização das disposições estabelecidas neste artigo com as disposições referentes às diversas zonas abrangidas por esta UOPG, prevalecem as disposições constantes neste artigo.

Artigo 46.º

**UOPG 7 — espaço de transição do espaço urbano histórico**

1 — A UOPG 7 — espaço de transição do espaço urbano histórico — corresponde à envolvente imediata do espaço urbano histórico, integrando edifícios e zonas edificadas, essencialmente, no princípio do século, assumindo particular importância para a qualificação dos acessos, pontos de chegada e enquadramento da UOPG 4 — espaço urbano histórico —, pelo que deverão ser mantidas as características gerais da malha urbana e preservadas as características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse.

2 — Os usos e actividades a implementar nesta UOPG serão, preferencialmente, habitação unifamiliar e colectiva, comércio, serviços, turismo e outras actividades compatíveis com a habitação, em edifícios próprios ou em parte dos edifícios mistos.

3 — As intervenções no edificado seguem as disposições deste Regulamento para cada uma das zonas abrangidas, cumulativamente com as seguintes disposições:

- a) São permitidas as seguintes intervenções — construção nova, manutenção, ampliação, remodelação, renovação e demolição;
- b) Do ponto de vista estético, as novas edificações têm de se integrar na imagem urbana das construções envolventes, procurando-se a integração dos elementos da fachada;

- c) Aos espaços urbanos de transição aplicam-se ainda as disposições constantes nas alíneas b), c), e), f), h), j) e l) do n.º 3 do artigo 45.º

4 — Em caso de dúvida na compatibilização das disposições estabelecidas neste artigo com as disposições referentes às diversas zonas abrangidas por esta UOPG, prevalecem as disposições constantes neste artigo.

**CAPÍTULO VI**

**Disposições finais e transitórias**

Artigo 47.º

**Omissões**

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

Artigo 48.º

**Entrada em vigor**

O presente Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

**QUADRO I**

**Afastamentos mínimos da construção principal em relação ao limite do lote**

	Frontal (metros)	Lateral (metros)	Tardoz (metros)
Isolada .....	3	3	6
Geminada .....	3	3/-	6
Banda .....	—	—	6

**QUADRO II**

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

Tipologia de ocupação (●)	Espaços verdes e de utilização colectiva	Equipamentos	Infra-estruturas	
			Arruamentos (∅)	Estacionamento (#)
Habitação .....	20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> abc hab.	30 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> abc hab.	Perfil tipo ≥ 8,8 m (*) Faixa de rodagem=6 m (Ω) [(2 m)(×2) est.] ... Passeio: 1,4 m(×2) ... (¶) [(1 m)(×2) árv.] ...	1,5 lugares/fogo acrescido de um lugar suplementar por cada 15 fogos.
Comércio e serviços ...	20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> abc ....	30 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> abc ....	Perfil tipo ≥ 10 m (*) Faixa de rodagem=7 m (Ω) [(2,25 m)(×2) est.] ... Passeio: 1,5 m(×2) ... (¶) [(1 m)(×2) árv.] ...	Comércio e escritórios: Três lugares/100 m <sup>2</sup> abc.  Turismo: Um lugar/dois quartos de hóspedes.  Salas de espectáculo e locais de reunião: Dois lugares/cinco utentes.  Restaurantes: Um lugar/quatro utentes.  Outros: Um lugar/50 m <sup>2</sup> abc.

Tipologia de ocupação (●)	Espaços verdes e de utilização colectiva	Equipamentos	Infra-estruturas	
			Arruamentos (Ⓢ)	Estacionamento (#)
Indústria .....	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> abc ....	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> abc ....	(@)	Um lugar/50 m <sup>2</sup> abc.

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

(Ⓢ) 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 corredores laterais com 2 m (×2), 2,25 m (×2) ou 2,5 m (×2), consoante se trate da tipologia «habitação», «comércio e serviços» e «indústria».

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

(#) Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, considerar: veículos ligeiros — 20 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. Destinar-se-á sempre uma percentagem de estacionamento a uso público (grátis ou não): 25 % da área de estacionamento afecta a habitação ou indústria; 50 % da área de estacionamento afecta a comércio ou serviços.

(@) Como não se prevê neste Plano a existência de zonas industriais, sendo apenas permitidas iniciativas individuais de indústria da classe C e D, não se define este parâmetro.

### QUADRO III

#### Síntese da edificabilidade

Zonas	Tipologia/ocupação/construção		Índice de construção máximo (bruto) (¹)	Área mínima do lote (metros quadrados)	Número de pisos	Índice de impermeabilização máximo (líquido) (¹)	Índice de construção máximo (líquido) (¹)	Área de construção máxima (metros quadrados)	Índice de impermeabilização máximo (²)	Frete mínima do lote (metros quadrados)
Zonas consolidadas .....	Unifamiliar ...	Geminada .... Banda .....	-	-	4	-	-	-	0,8	-
	Colectiva .....	Geminada .... Banda .....								
Zonas de preenchimento	Unifamiliar ...	Isolada .....	0,8	400	2	0,3	0,6	-	0,8	16
		Geminada ....		275		0,4	0,8			11
	Banda .....	200		0,7		1	8			
Colectiva .....	Geminada ....	325	0,4	0,8	11					
	Banda .....	250	4	1	2,5	10				
Zonas de expansão de alta densidade.	Unifamiliar ...	Banda .....	0,8	200	2	0,8	1,6	-	0,8	8
		Geminada ....		325		0,4	0,8			11
	Banda .....	250		4		0,8	2,8			10
Zonas de expansão de média densidade.	Unifamiliar ...	Isolada .....	0,6	350	2	0,4	0,6	-	0,7	16
		Geminada ....		300		0,5	0,8			11
	Banda .....	240		0,6		1,5	8			
Colectiva .....	Geminada ....	300	0,5	0,8	13					
	Banda .....	240	3	0,6	1,8	10				
Zonas de expansão de baixa densidade.	Unifamiliar ...	Isolada .....	0,3	600	2	0,3	0,5	500	0,7	-
Zonas turísticas .....	—	—	-	-	2	-	-	-	0,5	-
Zonas oficiais .....	—	—	-	600	(³)	0,5	1	-	0,8	-

(¹) A aplicar na realização de planos de pormenor e loteamentos.

(²) Índice líquido a aplicar ao lote.

(³) O número de pisos tem de corresponder a uma cêrcea máxima de 7 m.

