

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 141/98

A Assembleia Municipal de Paredes aprovou, em 3 de Outubro de 1997 e 24 de Abril de 1998, o Plano de Urbanização da Cidade de Paredes.

Foi verificada a conformidade formal do Plano de Urbanização com as disposições legais e regulamentares em vigor, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O município de Paredes dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 40/94, de 28 de Abril, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 132, de 8 de Junho de 1994.

Uma vez que o Plano de Urbanização introduz alterações àquele instrumento de planeamento, na medida em que ultrapassa o índice de ocupação para as zonas periféricas, e implica modificações no zonamento, nos perímetros urbanos e na rede viária, a sua ratificação compete ao Conselho de Ministros.

De notar que, embora não constem do anexo n.º 3 do Regulamento do Plano, o Pelourinho de Paredes e a Casa da Estrabuela, respectivamente imóvel de interesse público classificado pelo Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933, e imóvel em vias de classificação, devem ser considerados na aplicação do artigo 37.º daquele Regulamento.

Foi realizado o inquérito público, nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e emitidos os pareceres a que se refere o artigo 13.º do mesmo diploma legal.

Considerando o disposto nos artigos 3.º, n.º 3, e 16.º, n.º 1, alínea *d*), do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro:

Assim, nos termos da alínea *g*) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

Ratificar o Plano de Urbanização da Cidade de Paredes, no município de Paredes, cujo Regulamento e planta de zonamento se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

Presidência do Conselho de Ministros, 13 de Novembro de 1998. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE PAREDES

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto e âmbito

1 — O presente Regulamento, em conjunto com as plantas mencionadas no seu articulado (planta de condicionantes e planta de zonamento), constitui o regime do Plano de Urbanização da Cidade de Paredes, estabelecendo as regras para uso, ocupação e transformação do uso do solo, nomeadamente no que se refere à demolição, alteração do uso ou ampliação das construções existentes, à construção de novos edifícios, à alteração dos actuais usos dos terrenos, às operações de loteamento, à rede viária, ao estacionamento e demais intervenções de índole urbanística.

2 — O presente Plano de Urbanização abrange a área como tal delimitada na planta de zonamento, englobando no seu conjunto áreas urbanas e urbanizáveis, áreas industriais e áreas não urbanizáveis intermédias ou envolventes daquelas.

3 — Os limites da cidade de Paredes, enquanto aglomerado de 1.º nível, conforme estabelecido nos termos do artigo 9.º, n.º 1, alínea *a*), e do artigo 10.º, n.º 1, do Regulamento do Plano Director Municipal, passam a ser os da área abrangida pelo presente Plano de Urbanização.

4 — No âmbito de aplicabilidade da disciplina instituída pelo presente Plano de Urbanização, serão adoptadas as definições e conceitos constantes do anexo n.º 1 deste Regulamento, o qual é dele parte integrante.

Artigo 2.º

Disciplina cumulativa

1 — Em todos os actos abrangidos por este Regulamento serão respeitados, cumulativamente com as suas disposições, todos os diplomas legais e regulamentos de carácter geral em vigor aplicáveis a cada caso, em função da sua natureza e localização, nomeadamente os respeitantes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública, mesmo que tais documentos não sejam aqui expressamente mencionados.

2 — As disposições do Plano Director Municipal com relevância directa para a área abrangida pelo presente Plano e que manterão aplicabilidade no âmbito do mesmo, nomeadamente as constantes das secções I e II do capítulo II do Regulamento daquele Plano, são retomadas nos locais apropriados do presente Regulamento, passando a disciplina deste a prevalecer, na área do Plano de Urbanização da Cidade de Paredes, sobre o que se dispõe nas referidas secções do Regulamento do Plano Director Municipal.

3 — As restantes disposições do Regulamento do Plano Director Municipal mantêm total aplicabilidade no âmbito do presente Plano, com excepção do disposto no n.º 3 do artigo 59.º daquele Regulamento, que deixa de se aplicar às áreas propostas para plano de pormenor previstas no Plano Director Municipal que se situem dentro da área abrangida pelo Plano de Urbanização da Cidade de Paredes.

4 — Para além do estipulado nos números anteriores, as disposições que constituem cada um dos subsequentes capítulos deste Regulamento serão acatadas cumulativamente com as presentes disposições gerais, na parte aplicável a cada situação concreta.

Artigo 3.º

Preexistências

1 — Consideram-se preexistências aquelas que a lei reconheça como tal, nomeadamente os espaços públicos e vias públicas existentes à data da entrada em vigor do presente Plano, e as actividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer actos que, executados ou em curso àquela data, cumpram nesse momento qualquer das seguintes condições:

- a) Não carecerem de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
- b) Estarem licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respectivas

licenças, aprovações ou autorizações não tenham caducado ou sido revogadas ou apreendidas.

2 — Os actos ou actividades licenciados, aprovados ou autorizados a título precário não são considerados preexistências, nomeadamente para efeitos de renovação da validade do respectivo título ou da sua transformação em licença, aprovação ou autorização definitivas.

3 — Quando se verificarem incompatibilidades com o estatuto de ocupação e uso do solo da zona em que se localizem edifícios preexistentes, a recuperação ou ampliação destes só é admissível se tais actos não tiverem como efeito a ampliação ou o agravamento das condições de incompatibilidade, para o que terão de cumprir as seguintes condições:

- a) Não haja alteração do uso da edificação, nem aumento de número de fogos, se se tratar de uso habitacional;
- b) Em caso de ampliação, o aumento de área de construção total não exceda 15% da área bruta da edificação preexistente, com um máximo de 30 m² por fogo, quando se tratar de habitação;
- c) A eventual ampliação, a autorizar uma só vez, mereça a concordância de todas as entidades com jurisdição sobre o local, de acordo com as disposições legais aplicáveis a cada uso.

4 — As alterações ou reconversões de usos preexistentes, bem como a renovação ou transformação em definitivas das licenças, aprovações ou autorizações precárias referidas no n.º 2, reger-se-ão pelas disposições aplicáveis do presente Regulamento e demais regulamentação em vigor, em função da localização e da natureza e intensidade dos novos usos pretendidos, e tendo ainda em conta, no caso de alteração ou reconversão de usos, a avaliação comparativa dos usos actuais e dos pretendidos em termos dos respectivos graus de incompatibilidade eventual com o estatuto de ocupação e uso do solo estabelecido para o local em causa.

5 — O disposto no número anterior é também aplicável à eventual alteração das condições de licenças de construção, alvarás de loteamento ou planos de pormenor plenamente eficazes à data de entrada em vigor do presente Plano de Urbanização.

6 — Caso as condições das licenças, alvarás ou planos referidos no número anterior não se conformem totalmente com a disciplina instituída pelo presente Plano, não serão autorizadas alterações que tenham por efeito agravar as situações de desconformidade em questão, mas poderão ser autorizadas alterações de que resultem desagravamentos das referidas situações, mesmo que com tais alterações não seja atingida a plena conformidade com as disposições do Plano.

Artigo 4.º

Zonamento

1 — Para efeitos de aplicação deste Regulamento, a área submetida à disciplina do presente Plano de Urbanização reparte-se pelas seguintes zonas, conforme delimitação constante da planta de zonamento:

- a) Área de ocupação urbana:
 - 1) Zona central residencial;
 - 2) Zona central estabilizada;

- 3) Zona central alargada;
- 4) Zonas periféricas;
- 5) Zonas de equipamentos;

b) Área de ocupação industrial:

- 6) Zonas industriais;

c) Área não urbanizável:

- 7) Zonas agrícolas e florestais;
- 8) Zonas a transformar em parque público.

2 — No conjunto da área de ocupação urbana referida no número anterior deixa de se aplicar a distinção, estabelecida no Plano Director Municipal, entre «aglomerados actuais», «zonas de expansão dos aglomerados» e «periferia dos aglomerados», passando a prevalecer a subdivisão e limites estabelecidos no presente Plano de Urbanização para o mesmo conjunto de áreas.

3 — Quando, na planta de zonamento, o limite entre diferentes zonas for estabelecido pelo traçado de vias existentes ou previstas, a sua implantação poderá sofrer alterações resultantes da modificação do traçado das mesmas vias, ajustando-se ao seu traçado definitivo, desde que tais modificações resultem apenas da rectificação das vias existentes ou de ajustamentos de pormenor introduzidos pelos projectos definitivos de execução, quando se tratar de novas vias previstas no Plano, nomeadamente para efeitos de adaptação ao cadastro da propriedade.

4 — Os destinos de uso dominante e as condições gerais e específicas de edificabilidade de cada uma das zonas mencionadas no n.º 1 constam dos artigos que constituem os capítulos seguintes deste Regulamento.

CAPÍTULO II

Condições gerais de transformação do uso do solo

Artigo 5.º

Demolição de edifícios

1 — A demolição de qualquer edifício existente só será autorizada depois de licenciado projecto de um novo edifício para o local ou autorizada, nos termos da legislação aplicável, uma ocupação de natureza diferente para o mesmo espaço.

2 — A demolição de um edifício existente poderá ser autorizada, com dispensa de cumprimento do disposto no número anterior, se se comprovar, através de vistoria efectuada pelos serviços camarários competentes, que a sua manutenção põe em risco a segurança de pessoas e bens.

Artigo 6.º

Condicionamentos à configuração e estética dos edifícios

1 — Quando da solução arquitectónica resultem empenas nas novas edificações, estas serão objecto de tratamento estético semelhante ao das fachadas, nomeadamente no que se refere a materiais de revestimento.

2 — O disposto no número anterior aplica-se quer as empenas referidas se devam à diferenciação de cêrcea ou alinhamento com os edifícios contíguos, quer resultem do facto de nas parcelas contíguas não existirem edificações ou de estas, quando existam, não se implantarem sobre a estrema da parcela.

3 — Se, no decorrer da construção do edifício, for licenciado, para a parcela contígua à empena em causa, um outro edifício que com esta venha a ter contacto, será dispensado o cumprimento do disposto no n.º 1 no que se refere à parte da empena que vier a constituir superfície de contacto com o novo edifício licenciado.

4 — Nas áreas não disciplinadas por planos de pormenor ou operações de loteamento, o município poderá impor condicionamentos de ordem arquitectónica ou estética à implantação, cêrcea, alinhamento ou volumetria das edificações, destinados a garantir uma correcta inserção urbanística ou a articulação com as edificações contíguas ou circundantes, desde que tal não implique uma diminuição da edificabilidade legitimamente pretendida para o local, isto é, edificabilidade que respeite os parâmetros urbanísticos genericamente estabelecidos pelo presente Plano e aí aplicáveis.

5 — Quando dos condicionamentos referidos no número anterior resultar inevitavelmente uma diminuição de edificabilidade nos termos aí mencionados, tais condicionamentos serão ainda acatados se se verificar qualquer das seguintes condições:

- a) A sua livre e formal aceitação por parte do proprietário da obra;
- b) O pagamento pelo município de uma indemnização ao proprietário da obra de valor correspondente à aludida diminuição de edificabilidade.

6 — O disposto nos números anteriores é extensivo subsidiariamente às edificações localizadas em áreas disciplinadas por planos de pormenor ou operações de loteamento, na parte aplicável e na medida em que estes instrumentos urbanísticos forem omissos na matéria.

Artigo 7.º

Operações de loteamento urbano ou industrial

As operações de loteamento urbano ou industrial só são permitidas na área de ocupação urbana ou na área de ocupação industrial e cumprirão as disposições do presente Plano aplicáveis a cada caso, cumulativamente com as seguintes condições:

1) Os limites máximos de edificabilidade estabelecidos através de índices de construção (I_c) serão acatados para o conjunto da volumetria edificável prevista na operação, podendo tal volumetria distribuir-se diferenciadamente pelos lotes a constituir, pelo que não se exigirá, para cada um deles individualmente, o acatamento daqueles limites;

2) O dimensionamento das parcelas de terreno destinadas a espaços de circulação — rede viária, estacionamento e percursos pedonais —, a espaços verdes e de utilização colectiva, incluindo logradouros, e a equipamentos, públicos ou privativos dos lotes a constituir, obedecerá aos seguintes parâmetros e regras:

- a) A área a destinar globalmente ao conjunto dos usos referidos não poderá ser inferior a:
 - 0,35 m²/m² de área bruta de construção de habitação, comércio ou serviços;
 - 0,25 m²/m² de área bruta de construção de indústria.
- b) Da área global calculada nos termos da alínea anterior será no mínimo afectada a espaços ver-

des e de utilização colectiva a área correspondente a:

- 0,20 m²/m² de área bruta de construção de habitação, comércio ou serviços;
- 0,15 m²/m² de área bruta de construção de indústria.

- c) Os parâmetros a cumprir no dimensionamento das infra-estruturas viárias — faixas de rodagem, estacionamentos laterais, passeios e áreas para estacionamentos — são os estabelecidos no capítulo IV do presente Regulamento;

3) Nas operações de loteamento urbano de que resulte a constituição de mais de 20 lotes, serão obrigatoriamente previstos espaços verdes ou de utilização colectiva a integrar no domínio público, com uma área mínima correspondente a 50 m²/fogo;

4) As operações de loteamento a realizar em áreas abrangidas por planos de pormenor ou outros instrumentos de ordenamento urbanístico plenamente eficazes reger-se-ão pelos respectivos regulamentos, aplicando-se de forma subsidiária as disposições dos números anteriores quando aqueles forem omissos na matéria.

Artigo 8.º

Instalação de postos de abastecimento de combustíveis

1 — No caso de postos de abastecimento a localizar na área não urbanizável, em parcelas marginais a actuais ou futuras vias, servindo estas, e integrados ou não em áreas de serviço, aplicar-se-ão, com as devidas adaptações e sem prejuízo das disposições legais em vigor, as especificações técnicas e de segurança constantes das normas da JAE para instalações deste tipo, relativas às estradas nacionais.

2 — No caso de postos de abastecimento a localizar na área de ocupação urbana ou na área de ocupação industrial, terão de ser cumpridos os seguintes requisitos, sem prejuízo das disposições aplicáveis da legislação em vigor, quando mais exigentes:

- a) Os postos de abastecimento só poderão instalar-se em recintos — lotes ou parcelas — destinados exclusivamente a posto de abastecimento, estação de serviço, garagem de recolha de veículos ou área de serviço, não podendo nos referidos recintos existir edifícios com uso habitacional;
- b) Os recintos acima referidos terão de possuir dimensões e uma configuração que garantam que as operações de enchimento dos reservatórios próprios do posto a partir de auto-tanques se realize sem ocupação da via pública e que possam ser cumpridos os requisitos de instalação e as distâncias de segurança previstas na legislação aplicável, com as seguintes distâncias mínimas medidas na horizontal a partir de cada uma das unidades de abastecimento a instalar, quando se tratar de combustíveis líquidos (gasolina ou gasóleo):
 - 5 m a qualquer ponto do limite do recinto;
 - 5 m às empenas de edifícios contíguos, quando nelas não existam vãos;
 - 8 m às fachadas de edifícios contíguos em que existam vãos, excepto nos casos mencionados a seguir;

20 m a qualquer edifício que receba público, nomeadamente equipamentos escolares, hospitalares, religiosos, culturais ou recreativos, casas de espectáculos ou terminais de passageiros de transportes públicos;

- c) A localização dos recintos e a sua articulação funcional com a via pública terão de garantir plenamente a segurança da circulação de veículos e peões e a não perturbação das condições de tráfego.

CAPÍTULO III

Condições específicas de ocupação por zonas

SECÇÃO 1

Área de ocupação urbana

Artigo 9.º

Destino de uso dominante e usos compatíveis

1 — As parcelas situadas em área de ocupação urbana destinam-se essencialmente à habitação, comércio ou serviços, bem como à criação de espaços públicos, espaços verdes e de utilização colectiva, e à instalação de equipamentos urbanos.

2 — As áreas referidas no número anterior podem ainda englobar outras utilizações ou ocupações, desde que compatíveis com o uso dominante aí estipulado e, designadamente, com a função residencial.

3 — Na ausência de planos de pormenor, ou quando estes não dispuserem de modo diverso ou forem omissos na matéria, constituem razões suficientes de incompatibilidade com o uso dominante, fundamentando recusa de viabilização, as utilizações, ocupações ou actividades que:

- a) Sejam incompatíveis com o uso dominante por força de legislação ou regulamentação de carácter geral em vigor;
- b) Possuam dimensão ou outras características não conformes com as restantes disposições do presente Plano ou com as que vierem a ser estabelecidas em regulamentos municipais ou planos de pormenor plenamente eficazes;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
- d) Dêem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afectem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- e) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem a via pública e o ambiente local;
- f) Pretendam instalar-se em pisos que não sejam o piso térreo ou as caves de edifícios de ocupação mista com o uso habitacional, quando se tratar de actividades industriais, oficinais, artesanais ou de armazenagem;
- g) Pretendam instalar-se em lotes ou parcelas onde já exista edifício com uso habitacional e em que não seja possível garantir um acesso directo de veículos pesados à pretendida instalação a partir da via pública, quando se tratar de qualquer dos tipos de actividades referidas no final da alínea anterior.

4 — O disposto no número anterior aplica-se também, com as devidas adaptações, às pretensões de ampliação de instalações já existentes.

5 — O disposto nos números anteriores é extensivo à alteração do uso das parcelas não edificadas, nomeadamente no que se refere à instalação de actividades que, pela sua natureza, não necessitam de utilizar espaços edificados.

6 — A viabilização de utilizações, ocupações ou actividades diversas do uso dominante não dispensa o interessado de cumprir toda a legislação e regulamentação geral aplicáveis a cada caso concreto, tanto no que respeita ao acto de instalação da actividade como às condições do seu funcionamento efectivo, pelo que, salvo disposição legal em contrário, a referida viabilização não constitui, por si só, garantia de compatibilidade do referido funcionamento com o uso dominante e, em particular, com a função residencial.

Artigo 10.º

Requisitos básicos de edificabilidade

1 — Só são passíveis de edificação as parcelas que cumpram os seguintes requisitos, cumulativamente com todas as exigências legais para o acto de edificar:

- a) Serem confinantes com via pública com capacidade de trânsito automóvel;
- b) Possuírem uma forma tal, em planta, que permita a inscrição de um rectângulo de 5 m × 10 m, com o seu lado menor sobreposto ao alinhamento das edificações estabelecido genericamente ou especificamente para o local.

2 — Na ausência de plano de pormenor plenamente eficaz, nas parcelas que cumpram os requisitos estabelecidos no número anterior as novas edificações ou as ampliações das preexistentes só poderão implantar-se dentro da área da parcela compreendida entre o seu limite que confina com a via pública e uma linha paralela àquele limite traçada à distância de 30 m do mesmo.

3 — Nas áreas disciplinadas por planos de pormenor ou operação de loteamento plenamente eficazes à data de entrada em vigor do presente Plano de Urbanização, o disposto nos números anteriores aplicar-se-á subsidiariamente, na medida em que aqueles instrumentos sejam omissos nesta matéria, sem prejuízo de terem de ser acatadas todas as suas disposições aplicáveis a cada caso e de estarem verificadas todas as exigências legais para o acto de edificar.

4 — A condição estabelecida na alínea b) do n.º 1 não é exigível quando a edificação na parcela for disciplinada por plano de pormenor ou operação de loteamento.

5 — As parcelas que não cumpram os requisitos estabelecidos na alínea a) do n.º 1 ou que se situem, total ou parcialmente, a mais de 30 m de distância de qualquer via pública com capacidade de trânsito automóvel só serão passíveis de edificação no âmbito de acções de urbanização disciplinadas por planos de pormenor ou operações de loteamento que abranjam uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas e de que não resultem áreas não abrangidas que fiquem impossibilitadas de aproveitamento urbanístico autónomo.

6 — O município poderá dispensar o cumprimento do disposto no número anterior em casos de edificação

para além da linha dos 30 m referida no n.º 2 em parcelas que cumpram os requisitos estabelecidos no n.º 1, quando manifestamente tal não puser em causa o ordenamento urbanístico do perímetro em que aquela parte da parcela se insere.

Artigo 11.º

Edificação não disciplinada por plano de pormenor

1 — Em áreas não disciplinadas por plano de pormenor, a implantação dos edifícios a construir cumprirá as seguintes regras:

- a) A área total de implantação das edificações previstas, incluindo anexos, não poderá exceder os seguintes valores, em função do valor A da área da parcela:

Se A não exceder 500 m²: $60\% \times A$;

Se A for superior a 500 m²: $300 \text{ m}^2 + 30\% (A - 500 \text{ m}^2)$;

- b) A área total de solo impermeabilizado pelas edificações, anexos, pátios e outros recintos exteriores pavimentados não poderá exceder os seguintes valores, em função do valor A da área da parcela:

Se A não exceder 500 m²: $75\% \times A$;

Se A for superior a 500 m²: $375 \text{ m}^2 + 40\% (A - 500 \text{ m}^2)$;

- c) As restantes regras e parâmetros de edificabilidade estabelecidos para a zona onde se situar a parcela, em conformidade com as restantes disposições do presente Regulamento.

2 — O disposto nas alíneas a) e b) do número anterior só é exigível na medida em que do seu cumprimento, articulado com o das regras e parâmetros referidos na alínea c), não resulte necessariamente uma diminuição da capacidade construtiva estabelecida genericamente para o local ou dissonância relativamente à integração do novo edifício na envolvente.

3 — Quando se tratar de operação de loteamento urbano em área não disciplinada por plano de pormenor, o disposto no n.º 1 só terá de ser acatado para a área global afectada aos lotes a constituir e não para cada um deles individualmente, mantendo ainda aplicabilidade as condições de excepção estabelecidas no n.º 2.

Artigo 12.º

Limites absolutos de edificabilidade

Os índices de ocupação e parâmetros urbanísticos estabelecidos no artigo 15.º do Regulamento do Plano Director Municipal mantêm-se como limites máximos absolutos a respeitar na área abrangida pelo presente Plano, nos termos seguintes:

- a) A cêrcea máxima é de oito pisos (rés-do-chão + 7 andares) em toda a área do Plano;
- b) No núcleo central da cidade constituído pelas zona central residencial, zona central estabilizada e zona central alargada, o índice de construção máximo é de $I_c = 1,9 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- c) Na zona periférica o índice de construção máximo é de $I_c = 1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artigo 13.º

Tipologias de edificação

1 — Os edifícios destinados a albergar um ou mais dos usos dominantes estabelecidos no artigo 9.º — habitação, comércio ou serviços — podem adoptar qualquer das seguintes tipologias:

- a) Edificação isolada;
- b) Edificação em banda contínua.

2 — Constituem edificações isoladas os chamados edifícios de quatro frentes, ou seja, aquelas cujas paredes exteriores laterais (empenas) se implantam na respectiva parcela de forma recuada relativamente às respectivas extremas, de modo a possibilitar, de acordo com as disposições legais e regulamentares de carácter geral relativas à edificação, a abertura de vãos nas referidas paredes laterais.

3 — Constituem edificações em banda contínua os edifícios ditos de duas frentes, ou seja, aquelas cujas paredes exteriores laterais se implantam sobre as extremas da respectiva parcela, em ordem a criar uma continuidade edificada com os edifícios existentes ou a implantar nas parcelas contíguas.

4 — Os edifícios com três frentes (edificação geminada ou remate de bandas contínuas) constituem uma situação mista das duas tipologias caracterizadas nos números anteriores.

5 — Consideram-se «edificações tipo moradia» as edificações isoladas cuja área de implantação se pode inscrever num rectângulo com as dimensões de 25 m x 20 m e cuja cêrcea máxima, no ponto mais alto das respectivas fachadas, é de três pisos.

6 — As edificações em banda contínua observarão as seguintes regras de implantação e configuração volumétrica:

- a) O alinhamento e a cêrcea tipo estabelecidos genérica ou especificamente para o local são de acatamento imperativo nas zonas de continuidade do edifício com os edifícios existentes ou a implantar nas parcelas contíguas, considerando-se a referida zona de continuidade como as faixas da parcela com uma largura mínima de 1 m adjacentes às extremas laterais da mesma;
- b) Nas restantes extensões da frente da parcela, o alinhamento estabelecido constitui o afastamento mínimo a respeitar relativamente ao eixo da via pública;
- c) A cêrcea tipo constitui a cêrcea máxima a respeitar nos planos da fachada situados sobre o alinhamento estabelecido para o local;
- d) Nos casos em que, nos termos do presente Regulamento, sejam permitidas elevações de cêrcea para além da cêrcea tipo, tais elevações de cêrcea só serão possíveis mediante um recuo mínimo de 3 m das fachadas viradas à via pública relativamente ao alinhamento estabelecido, e recuos laterais mínimos de 3 m ou 1 m, conforme, respectivamente, se preveja ou não abertura de vãos nas fachadas laterais do corpo elevado, e tudo sem prejuízo de terem de ser acatadas as disposições legais e regulamentares de carácter geral aplicáveis a estas situações, quando mais exigentes.

Artigo 14.º

Edifícios para usos industriais ou equiparados

1 — Só será possível construir edifícios destinados à instalação de indústrias, oficinas, armazéns ou actividades similares, ou ainda destinados em exclusividade a comércio grossista ou retalhista, em parcelas situadas em área de ocupação urbana, de acordo com os seguintes requisitos:

- a) Tal não seja expressamente vedado por outras disposições do presente Regulamento;
- b) Não se verifique qualquer das situações de incompatibilidade referidas no artigo 9.º;
- c) Sejam cumpridas todas as disposições legais e regulamentares de carácter geral aplicáveis a cada caso concreto;
- d) Sejam acatadas cumulativamente as condições constantes dos três números seguintes.

2 — A implantação das novas edificações cumprirá os alinhamentos ou afastamentos mínimos estabelecidos genérica ou especificamente para o local, no que respeita às fachadas viradas para a via pública, e afastamentos mínimos de 5 m às extremas de parcela confinantes com outras parcelas ou lotes, não sendo permitida a construção de edifícios deste tipo em banda contínua.

3 — A profundidade das edificações não poderá exceder 40 m a contar das fachadas viradas à via pública, não se aplicando, porém, esta restrição aos edifícios destinados em exclusividade a comércio grossista ou retalhista.

4 — Quando se tratar de ocupação de parcela em simultâneo com habitação, a área bruta da edificação destinada a uso industrial ou equiparado não poderá exceder 200 m².

5 — A ampliação de unidades industriais, oficinais, de armazenagem ou equiparadas já existentes só será autorizada desde que:

- a) A ampliação não implique aumento da área de parcela em que o edifício se localiza;
- b) O acréscimo de área coberta não exceda 30 % da área edificada preexistente;
- c) Sejam cumpridas, na parte aplicável, as condições constantes dos três números anteriores.

Artigo 15.º

Instalação de depósitos e armazéns de combustíveis

1 — A instalação de depósitos ou armazéns de combustíveis na área de ocupação urbana só é admissível como uso supletivo dos usos dominantes dessas áreas.

2 — Salvo quando planos de pormenor disponham de modo diverso, nomeadamente designando áreas específicas para o efeito, só poderá ser autorizada a instalação de depósitos ou armazéns de combustíveis em espaços pertencentes a estas áreas nos seguintes casos:

- a) Depósitos próprios de edifícios, instalações ou actividades que constituam preexistências, nos termos definidos no artigo 3.º, ou que, a instalar de novo, se integrem no âmbito dos usos dominantes ou dos usos compatíveis com este;
- b) Armazenamento de combustíveis para abastecimento de edifícios e instalações afectos aos usos dominantes destas áreas, desde que ins-

talado em edifício destinado exclusivamente a esse fim e localizado em lote ou parcela onde não existam edifícios com componente habitacional.

3 — A instalação concreta dos depósitos ou armazéns a autorizar nos termos do número anterior obedecerá às especificações e condicionamentos constantes da legislação e regulamentação geral aplicáveis.

Artigo 16.º

Núcleo central da cidade

No núcleo central da cidade, constituído pelo conjunto das zona central residencial, zona central estabilizada e zona central alargada, não é permitida:

- a) A instalação em edifício próprio de novas indústrias, oficinas, armazéns ou equiparados;
- b) A construção de edifícios destinados exclusiva ou predominantemente a comércio que possuam uma área bruta afecta àquele uso superior a 500 m², entendendo-se como ocupação predominante com comércio os casos em que mais de metade da área bruta de construção do edifício seja destinada àquele fim.

Artigo 17.º

Zona central residencial

Nesta zona só são autorizadas edificações tipo moradia, que cumprirão o alinhamento estabelecido especificamente para o local ou, na ausência deste, o alinhamento dominante na frente urbana em que a respectiva parcela se localiza.

Artigo 18.º

Zona central estabilizada

Nesta zona admitem-se edificações de todas as tipologias consideradas, que adoptarão o alinhamento e a cêrcea tipo expressamente estabelecidos no anexo n.º 2 do presente Regulamento, que dele faz parte integrante, nas frentes urbanas aí contempladas, ou, nas restantes situações, o alinhamento dominante da frente urbana onde se localiza a parcela e a cêrcea tipo de três pisos (rés-do-chão + 2).

Artigo 19.º

Zona central alargada

Nesta zona admitem-se edificações de todas as tipologias consideradas, com uma cêrcea máxima de cinco pisos, que só poderá ser ultrapassada quando tal for comprovadamente imprescindível para atingir a capacidade construtiva permitida para esta zona.

Artigo 20.º

Zona periférica

Nesta zona admitem-se edificações de todas as tipologias consideradas, com uma cêrcea máxima de três pisos, que só poderá ser ultrapassada quando tal for comprovadamente imprescindível para atingir a capacidade construtiva permitida para esta zona.

Artigo 21.º

Zona de equipamentos

1 — Integram-se nesta zona as áreas ocupadas com equipamentos públicos ou de interesse público e ainda as áreas reservadas para a sua expansão ou para a instalação de novos equipamentos, conforme delimitação e enumeração constantes da planta de zonamento.

2 — Os destinos de usos específicos de cada área integrada nesta zona constantes da planta de zonamento têm carácter meramente indicativo, podendo tais destinos específicos ser alterados pelo município, desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação das referidas áreas com equipamentos públicos ou de interesse público.

3 — Nos casos em que tal se justifique, a ocupação destas áreas deverá ser disciplinada por plano de pormenor.

4 — Se dos projectos de instalação dos novos equipamentos ou das soluções urbanísticas adoptadas nos planos de pormenor referidos no número anterior resultarem, por desnecessárias, áreas excedentárias às destinadas a equipamento na planta de zonamento, a ocupação de tais áreas excedentárias passará a reger-se, após a aprovação definitiva dos referidos projectos ou a entrada em vigor dos planos de pormenor, pela disciplina da zona ou zonas a que sejam contíguas.

SECÇÃO 2

Área de ocupação industrial

Artigo 22.º

Estatuto de ocupação

1 — Incluem-se nesta área a Zona Industrial de Cavadas e o Núcleo Industrial de Pias, conforme delimitação constante da planta de zonamento, e que se destinam à instalação de unidades industriais, oficinas, armazéns ou outras actividades que, pelas suas características, se revelem incompatíveis com a sua localização nas restantes áreas que integram o território objecto do Plano de Urbanização.

2 — Admite-se ainda a instalação nos espaços que integram esta área de actividades complementares das indústrias ou compatíveis com elas, como sejam serviços de apoio às empresas, actividades empresariais em geral e respectivos serviços e equipamentos de apoio, e ainda, no caso da Zona Industrial de Cavadas, grandes superfícies comerciais.

3 — Nestes espaços não é permitida a construção de habitação, podendo, porém, as instalações referidas no número anterior englobar uma componente residencial, se tal for compatível com a natureza das actividades a desenvolver e se o município considerar que se justifica para atender a qualquer das seguintes situações:

- a) Alojamento colectivo de pessoal ao serviço;
- b) Alojamento de pessoal de vigilância ou segurança.

4 — Quando for autorizada uma componente habitacional nos termos do número anterior, cumprir-se-ão as seguintes regras:

- a) A área edificada destinada a fins residenciais será contabilizada para efeitos de cumprimento dos índices urbanísticos estabelecidos para a zona;

b) A referida área não poderá constituir-se em fracção autónoma da restante área edificada, passível de comercialização separada desta;

c) Se a instalação se construir por fases, a licença de utilização da parte edificada destinada a alojamento só será concedida em simultâneo com a da última fase.

5 — Serão encargo das entidades proprietárias das unidades a instalar, mediante compromisso formal assumido por quem juridicamente as obrigue, a construção, a manutenção e a gestão dos sistemas que garantam de modo permanente e eficaz o controlo e tratamento dos efluentes eventualmente produzidos, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultante da laboração e a preservação ou utilização controlada dos recursos naturais.

6 — Cumulativamente com todas as disposições anteriores, na instalação e laboração das unidades existentes ou a criar nestes espaços serão cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis a cada situação e actividade concreta.

7 — Nas áreas dos lotes ou parcelas que medeiam entre as fachadas das edificações e as vias com que confrontam é interdita a deposição de matérias-primas, de resíduos e desperdícios resultantes da laboração, ou dos produtos desta destinados a expedição.

8 — A ocupação da Zona Industrial de Cavadas deverá ser disciplinada por plano de pormenor, a elaborar de acordo com as directivas que constam da parte aplicável do capítulo VI do presente Regulamento.

Artigo 23.º

Instalação avulsa de unidades industriais ou equiparadas

Enquanto não forem plenamente eficazes planos de pormenor que disciplinem a sua ocupação, poderão ser autorizadas, dentro do perímetro destas zonas, transformações do uso do solo conformes ao uso dominante que lhes está consignado no presente Plano, através da instalação avulsa de unidades industriais ou equiparadas, desde que se cumpram os requisitos constantes dos números seguintes:

1 — A parcela destinada à referida instalação, na área que estiver integrada em espaço industrial, terá de:

- a) Confrontar, numa extensão mínima de 20m, com estrada, arruamento ou via pública com capacidade de tráfego de veículos pesados;
- b) Possuir uma área mínima de 1000m² e uma forma em planta que permita a inscrição de um rectângulo com as dimensões de 20m×30m, com o seu lado menor sobreposto à berma da referida via.

2 — A implantação e a volumetria das edificações terão cumulativamente de:

- a) Assegurar que no interior da parcela em que se localizam venham a existir espaços destinados ao movimento de cargas e descargas com dimensão suficiente para que não seja prejudicada a normal fluência de tráfego nas vias públicas, bem como ao estacionamento próprio, de acordo com os parâmetros estabelecidos no capítulo IV do presente Regulamento;

- b) Adoptar como alinhamento da fachada virada à via com que confronta a parcela o afastamento estabelecido para o local de acordo com as disposições legais ou regulamentares em vigor;
- c) Manter um afastamento mínimo de 5 m às extremas da parcela e, em simultâneo, um afastamento mínimo de 10 m ou 20 m às linhas limite da zona industrial estabelecidas na planta de zonamento, conforme se trate da Zona Industrial de Cavadas ou do Núcleo Industrial de Pias, respectivamente;
- d) Não ultrapassar qualquer dos seguintes índices urbanísticos, aplicados a área de parcela integrada na zona industrial:

$I_c = 1 \text{ m}^2/\text{m}^2$;

Área de implantação — 70 %;

Altura máxima — 8 m acima do solo, a verificar em todo o perímetro exterior da edificação, com excepção dos elementos ou componentes de instalações técnicas que, pela sua natureza ou funções, tenham de ultrapassar aquela altura.

3 — O município poderá exigir ainda outros condicionamentos à implantação e configuração dos edifícios, desde que destinados a compatibilizá-las com as soluções urbanísticas em estudo para a zona industrial em causa e desde que tais condicionamentos se não traduzam em diminuição da capacidade construtiva possibilitada pela aplicação dos índices urbanísticos referidos na alínea d) do número anterior.

4 — Após a aprovação em assembleia municipal de cada um dos planos de pormenor referidos, e até à sua entrada em vigor, poderá o município autorizar a instalação de unidades industriais ou equiparadas na zona industrial em causa, com dispensa dos requisitos estabelecidos nos números anteriores, desde que:

- a) A sua implantação e características cumpram integralmente as disposições aplicáveis constantes do plano em referência;
- b) A parcela onde se implantará a instalação disponha de acesso à via pública com capacidade para o trânsito de veículos pesados.

SECÇÃO 3

Área não urbanizável

Artigo 24.º

Zonas agrícolas e florestais

Para os espaços integrados nestas zonas mantêm-se integralmente a disciplina de uso, ocupação e transformação do uso do solo para eles estabelecida no Plano Director Municipal, em função das classes e categorias de espaços em que, nos termos daquele Plano, se integram.

Artigo 25.º

Zonas a transformar em parque público

1 — Estas zonas destinam-se a ser progressivamente transformadas em áreas verdes públicas de recreio e lazer, com disciplina de usos a estabelecer através de planos de pormenor que seja compatível com os con-

dicionamentos originados pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública a que estão sujeitas, nomeadamente os regimes da RAN e da REN.

2 — Enquanto não forem plenamente eficazes os planos de pormenor referidos no número anterior, estas zonas regem-se pela disciplina de ocupação para elas estabelecida pelo Plano Director Municipal, mas com a restrição suplementar de nelas não ser autorizada a construção de quaisquer novas edificações.

CAPÍTULO IV

Rede viária e estacionamento

Artigo 26.º

Variante à EN 15

1 — A variante à EN 15 proposta no presente Plano de Urbanização destina-se, em princípio, a integrar a rede de estradas nacionais.

2 — Independentemente do estatuto final que vier a ser adoptado para esta variante, o seu projecto de execução deverá contemplar, sem prejuízo de outras características técnicas julgadas convenientes, os seguintes requisitos:

- a) O seu perfil transversal terá como características geométricas mínimas uma faixa de rodagem com 7,50 m de largura (3,75 m para cada sentido de circulação) e bermas com a largura de 2,50 m cada uma, com criação de uma faixa suplementar para circulação de veículos lentos nas subidas mais acentuadas;
- b) Não serão permitidos acessos particulares directos à via, devendo ser criadas vedações laterais à zona da estrada em toda a extensão da variante;
- c) Será restabelecida a continuidade das vias públicas que a cruzam, através da criação de passagens desniveladas ou de vias rurais paralelas à variante, nos casos a definir pelo município;
- d) Os acessos de tráfego à variante realizar-se-ão através de cruzamentos, entroncamentos ou nós nos locais assinalados na planta de zonamento, com configuração concreta a estudar no referido projecto.

Artigo 27.º

Vias urbanas estruturantes

1 — As vias e arruamentos estruturantes do espaço urbano são os indicados na planta de zonamento, reparando-se por dois níveis:

- a) Vias estruturantes primárias;
- b) Vias estruturantes secundárias.

2 — Os troços das vias estruturantes primárias e secundárias a executar de novo deverão adoptar as seguintes características mínimas:

- a) Faixa de rodagem com 9 m;
- b) Estacionamento «em espinha», de ambos os lados, a acrescer à faixa de rodagem, com a largura de 5 m;
- c) Passeios de ambos os lados da via com 2,50 m de largura cada um;
- d) Afastamentos das edificações marginais:
 - 15 m ao eixo da via, no caso das vias primárias;
 - 12 m ao eixo da via, no caso das vias secundárias.

3 — Sempre que possível, os troços já existentes das vias estruturantes deverão ser reformulados de modo a cumprirem as características estabelecidas nos dois números anteriores ou a aproximarem-se o mais possível delas.

4 — A configuração dos principais cruzamentos e entroncamentos de vias estruturantes será estabelecida em estudos de pormenor, de modo a ter em conta quer as exigências de segurança e fluidez do tráfego, quer o carácter estruturador que estes pontos nodais adquirem sob o ponto de vista da imagem urbana, nomeadamente na constituição de praças.

Artigo 28.º

Vias complementares

Os troços das vias estruturantes complementares a executar de novo deverão adoptar as seguintes características mínimas:

- a) Faixa de rodagem com 6 m, quando for acrescida de estacionamentos laterais, ou com 7 m, quando não existirem tais estacionamentos;
- b) Passeios com 1,80 m de largura cada um.

Artigo 29.º

Outros arruamentos

1 — Os novos arruamentos destinados a trânsito automóvel terão de cumprir os seguintes requisitos mínimos:

- a) Faixas de rodagem com 3 m ou 6 m de largura, conforme se destinem a um ou dois sentidos de circulação;
- b) Estacionamentos laterais, quando existam, com 2 m de largura, a acrescer à faixa de rodagem;
- c) Passeios com 1,50 m de largura.

2 — Quando se tratar de troços de arruamentos situados em áreas consolidadas e que estabeleçam a continuidade de vias já existentes, poderão ser adoptadas as características geométricas destas, dispensando-se o cumprimento estrito do disposto no número anterior.

Artigo 30.º

Princípios e parâmetros gerais relativos ao estacionamento

1 — Todas as novas edificações terão de dispor, dentro do perímetro do respectivo lote ou das suas partes comuns privadas, quando existam, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis para uso privativo dos ocupantes do edifício ou suas fracções, bem como garantir a criação de espaços para estacionamento público, sendo as áreas mínimas destes espaços estabelecidas em função dos destinos de uso do edifício e da sua dimensão.

2 — Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária, deverá considerar-se:

- a) Uma área bruta mínima de 20 m² por cada lugar de estacionamento de veículo ligeiro ao ar livre;
- b) Uma área bruta mínima de 25 m² por cada lugar de estacionamento de veículo ligeiro sob estrutura edificada;
- c) Uma área mínima de 75 m² por cada lugar de estacionamento de veículo pesado;

- d) As dimensões mínimas, em planta, de 5 m×2,5 m para cada lugar de estacionamento de veículo ligeiro;
- e) As dimensões mínimas, em planta, de 5 m×3,5 m para cada lugar de estacionamento público destinado a veículos conduzidos por deficientes motores.

3 — Para determinação do número de lugares de estacionamento a exigir nos termos das disposições do presente capítulo, proceder-se-á, quando necessário, ao arredondamento para o número inteiro mais próximo dos valores numéricos encontrados por aplicação das referidas regras.

4 — Sem prejuízo do disposto no presente Plano relativamente à altura máxima das edificações, as áreas para estacionamento a que se referem as disposições do presente capítulo não são contabilizadas para efeitos de determinação da edificação máxima a autorizar, por aplicação dos índices de construção e outros índices urbanísticos estabelecidos no Plano.

5 — As regras estabelecidas no presente capítulo aplicam-se sem prejuízo do cumprimento das disposições legais sobre a matéria que possuam força imperativa sobre as disposições dos planos municipais de ordenamento do território, quando mais exigentes que as instituídas neste Regulamento, e na ausência de planos de pormenor plenamente eficazes ou na parte em que estes eventualmente forem omissos.

6 — Através de plano de pormenor podem ser adoptadas, para as respectivas áreas de intervenção, condições mais exigentes que as estabelecidas no presente capítulo.

Artigo 31.º

Estacionamento privativo das edificações

1 — Sem prejuízo de regras mais exigentes que sejam impostas por legislação de carácter geral ou que venham a ser instituídas por planos de pormenor, terão de garantir-se cumulativamente os seguintes mínimos de lugares de estacionamento:

- a) Um lugar por cada fogo ou por cada 100 m² de área bruta de construção destinada a habitação unifamiliar, tomando-se o valor mais elevado;
- b) Um lugar por cada fogo ou por cada 120 m² de área bruta de construção destinada a habitação colectiva, tomando-se o valor mais elevado;
- c) Um lugar por cada 50 m² de área bruta de construção destinada a outras funções para além da habitacional, quando instaladas em edifícios de ocupação mista;
- d) Um lugar por cada 50 m² de área bruta de construção destinada a comércio ou actividades terciárias, incluindo estabelecimentos similares de hotelaria, quando instaladas em edifício próprio;
- e) Um lugar por cada dois quartos em estabelecimentos hoteleiros;
- f) Um lugar por cada 15 lugares da lotação de salas de espectáculos, recintos desportivos ou outros locais de reunião;
- g) Um lugar de veículo ligeiro por cada 100 m² acrescido de um lugar de veículo pesado por

cada 200 m² de área bruta de construção ou por fracção autónoma destinadas a indústria, armazém ou oficina em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado.

2 — Para a instalação de equipamentos colectivos, designadamente de natureza escolar, hospitalar, religiosa, cultural ou recreativa, proceder-se-á, caso a caso, à definição das exigências a cumprir quanto à sua capacidade própria de estacionamento.

3 — Os espaços para estacionamento destinados a garantir as áreas mínimas referidas nos números anteriores, mesmo quando inseridos no perímetro de construção de edifícios a integrar no regime de propriedade horizontal, não poderão ser constituídos em fracção autónoma comercializável separadamente das restantes fracções, às quais ficarão adstritos individualmente ou em condomínio, de acordo com as seguintes regras de atribuição:

- a) Um mínimo de um lugar por cada fogo;
- b) Um mínimo de um lugar por cada fracção ou unidade autónoma destinada a comércio ou serviços que possua uma área útil igual ou superior a 100 m²;
- c) Os lugares eventualmente excedentários poderão ser atribuídos a qualquer fracção ou unidade autónoma do edifício ou integrar-se nas suas partes comuns, mas sem prejuízo do disposto no n.º 5, quando aplicável.

4 — Exceptuam-se do disposto no número anterior os espaços de estacionamento destinados a cumprir o estipulado nas alíneas c) ou f) do n.º 1 ou no n.º 2, se o interessado optar por localizá-los em áreas a ceder ao domínio público.

5 — Quando a área destinada a estacionamento, no interior do lote, for superior à exigida pelas condições referidas nos números anteriores, poder-se-ão constituir fracções autónomas com a área excedente, caso seja instituído o regime de propriedade horizontal na edificação em causa, mas mantendo o seu destino de uso como área de estacionamento.

Artigo 32.º

Estacionamento público

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, relativo ao estacionamento privativo dos lotes e edificações, serão previstos espaços para estacionamento público, a integrar no domínio público ou não, dimensionados de acordo com a natureza e intensidade dos usos previstos, nos termos dos números subsequentes do presente artigo e tendo em conta os seguintes parâmetros mínimos:

- a) Um lugar por cada três fogos ou por cada 300 m² de área bruta de construção destinada a habitação colectiva, tomando-se o valor mais elevado;
- b) Um lugar por cada 50 m² de área bruta de construção ou por cada fracção autónoma destinada a outras funções para além da habitacional, quando instaladas em edifícios de ocupação mista, tomando-se o valor mais elevado;
- c) Um lugar por cada 50 m² de área bruta de construção ou por cada fracção autónoma destinada

a comércio ou actividades terciárias, incluindo estabelecimentos similares de hotelaria, quando instaladas em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado;

- d) Um lugar por cada 200 m² de área bruta de construção ou por cada fracção autónoma destinada a indústria, armazém ou oficina em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado.

2 — Para efeitos de dimensionamento das áreas destinadas a estacionamento público, considera-se como «ocupação normal» de uma parcela ou lote com usos não residenciais aquela em que a área bruta de construção adstrita àqueles usos não exceda o valor numérico, em metros quadrados, resultante da multiplicação por 15 do comprimento da linha de confrontação da mesma parcela ou lote com a via pública.

3 — Quando se verificar um excedente de área bruta de construção destinada a usos não residenciais relativamente à ocupação normal definida no número anterior, o número mínimo de lugares de estacionamento público a criar sofrerá um acréscimo suplementar, calculado nos termos seguintes:

- a) Para o excedente da área que não ultrapassar os 500 m² tomar-se-á como mínimo o dobro do número de lugares que corresponderiam a esse excedente por aplicação dos parâmetros estabelecidos no n.º 1;
- b) Para a parte excedente da área que eventualmente ultrapasse os 500 m² tomar-se-á como mínimo o triplo do número de lugares que corresponderiam a essa parte do excedente por aplicação dos referidos parâmetros.

4 — Nos aparcamentos públicos a criar ao abrigo das disposições do presente artigo serão previstos lugares reservados exclusivamente a veículos conduzidos por deficientes motores, na proporção mínima de 1 lugar em cada 35.

5 — Os lugares de estacionamento público exigidos pelas disposições constantes dos números anteriores não poderão situar-se a mais de 100 m de distância das parcelas, lotes ou edificações cujos destinos de uso os tornaram necessários.

6 — A edificabilidade máxima a autorizar em edificações destinadas a estacionamento automóvel — garagens e auto-silos — será estabelecida caso a caso, não podendo, porém, em nenhum caso a sua altura exceder a correspondente à cêrcea máxima estabelecida no presente Plano para a zona onde se localizem.

Artigo 33.º

Situações especiais

1 — É admitido o licenciamento de projectos de obras e de utilização de edificações sem que as mesmas cumpram os parâmetros e especificações estabelecidos nos artigos anteriores relativos ao estacionamento quando se verificar qualquer das seguintes situações especiais:

- a) Intervenções em edifícios classificados ou a preservar, quando a criação de acesso ao seu interior seja incompatível com as suas características arquitectónicas ou as prejudique seriamente;

- b) Intervenções em edifícios situados em centros históricos ou núcleos antigos das povoações com acesso automóvel dificultado;
- c) Edificações a levar a efeito em locais sem possibilidade de acesso permanente de viaturas por razões de ordenamento de tráfego;
- d) Impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica, nomeadamente as relativas às características geotécnicas dos terrenos, aos níveis freáticos ou ao comprometimento da segurança de edificações envolventes;
- e) Impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios estabelecidos pelo presente Plano, não se aplicando, porém, esta excepção quando o destino de uso seja o definido legalmente como «estabelecimentos de restauração e bebidas».

2 — Nos casos referidos no número anterior, só será dispensado o cumprimento dos parâmetros e especificações aí mencionados na estrita medida em que tal for imprescindível para a salvaguarda dos valores ou situações em causa.

3 — O disposto nos números anteriores é extensivo, com as devidas adaptações, às disposições a adoptar em planos de pormenor ou operações de loteamento urbano relativamente a situações de qualquer dos tipos enumerados que se verifiquem no interior das respectivas áreas de intervenção.

Artigo 34.º

Dimensionamento viário em loteamentos

1 — Os parâmetros a cumprir no dimensionamento das infra-estruturas viárias de operações de loteamento a levar a efeito em áreas não disciplinadas por planos de pormenor são os constantes dos números anteriores, na parte aplicável a cada situação concreta.

2 — O cumprimento dos valores mínimos estabelecidos no número anterior pode ser dispensado pelo município, quando justificado, nas seguintes situações especiais:

- a) Áreas consolidadas dos aglomerados, com alinhamentos bem definidos, e em que a alteração das características geométricas dos arruamentos existentes por via da operação de loteamento possa criar dissonâncias de imagem urbana com a envolvente;
- b) Nas imediações de elementos ou valores patrimoniais a preservar, quando tal prejudicar o seu enquadramento urbanístico.

3 — O município pode exigir que as infra-estruturas viárias a criar possuam características mais exigentes que as que correspondem aos mínimos indicados no n.º 1 sempre que:

- a) A própria natureza e intensidade das actividades e utilizações dos solos previstos na operação de loteamento assim o exija ou aconselhe;
- b) Tal seja necessário para a manutenção das características técnicas da malha viária da área envolvente, existente ou prevista.

4 — As disposições constantes dos números anteriores aplicam-se subsidiariamente às operações de lotea-

mento a levar a efeito em áreas disciplinadas por planos de pormenor, quando estes forem omissos nesta matéria.

CAPÍTULO V

Condicionamentos de salvaguarda e protecção

Artigo 35.º

Faixa de protecção preventiva à variante à EN 15

1 — Será respeitada preventivamente uma faixa de protecção *non aedificandi* à variante à EN 15, constituída pela área compreendida entre duas linhas paralelas ao seu eixo traçadas à distância de 50 m do mesmo, de acordo com a implantação estabelecida para a referida variante na planta de zonamento.

2 — A faixa de protecção *non aedificandi* a adoptar com carácter definitivo na aprovação do seu projecto de execução possuirá as características estabelecidas na lei para a rede de estradas nacionais.

3 — Os condicionamentos estabelecidos no n.º 1 serão objecto de reapreciação no âmbito da avaliação global da rede viária do concelho a realizar durante o processo, já iniciado, de revisão do Plano Director Municipal, e cessarão automaticamente com a entrada em vigor da versão revista do mesmo Plano Director Municipal.

Artigo 36.º

Cursos de água

1 — Sem prejuízo dos condicionamentos legais à edificação das áreas inundáveis, os cursos de água assinalados na planta de zonamento beneficiam de faixas de protecção *non aedificandi* com uma largura mínima de 20 m contados a partir de cada uma das suas margens, largura essa que será aumentada até ao limite das áreas inundáveis (leitos de cheia) quando estas se estenderem para além da referida linha dos 20 m.

2 — Quando tal não implicar ocupação de área inundável (leito de cheia), a largura das faixas referidas no número anterior poderá ser reduzida até um mínimo de 10 m, mas apenas em casos de estrita necessidade de composição urbanística ou de integração de preexistências, e ainda se tal se revelar imprescindível para assegurar a capacidade construtiva genericamente permitida pelo presente Plano para as parcelas confinantes com o curso de água.

3 — Sem prejuízo das situações de excepção actualmente previstas na lei, as áreas integradas nestas faixas de protecção só poderão ser destinadas a usos que não impliquem edificação e desde que tais usos não prejudiquem o regime hídrico dos cursos de água, nomeadamente em caso de cheia, nem dificultem ou impeçam o acesso das entidades de tutela às suas margens, estando a ocupação do solo ou a transformação do seu uso nas áreas integradas no domínio hídrico sujeitas a licença da DRARN, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 37.º

Património edificado

1 — As disposições relativas à salvaguarda e protecção do património edificado constantes dos números seguintes aplicam-se aos elementos ou conjuntos edi-

ficados devidamente assinalados como tal na planta de zonamento e enumerados no anexo n.º 3 do presente Regulamento, que dele faz parte integrante.

2 — O município pode impedir a demolição, no todo ou em parte, dos elementos ou conjuntos descritos no número anterior, bem como as obras ou intervenções, mesmo de mero restauro, sempre que tais acções possam diminuir ou prejudicar o seu interesse e valor histórico-cultural, nomeadamente no que se refere a alterações da traça original através de ampliações em altura ou aumentos de cêrcea.

3 — Os projectos das obras ou intervenções mencionados no número anterior devem ser elaborados por arquitectos e subscritos por estes, que devem também responsabilizar-se pelo acompanhamento das mesmas.

4 — Os elementos patrimoniais referidos no n.º 1 beneficiam de uma área de protecção que abrange o território delimitado por uma linha traçada a 50 m de distância do elemento patrimonial em questão, contados a partir do seu perímetro exterior, e ainda todo o espaço público envolvente, bem como os edifícios que confinam com o mesmo espaço público.

5 — A delimitação da área de protecção referida no número anterior poderá ser alterada por qualquer das seguintes vias:

- a) Automaticamente, por ajustamento aos limites da zona especial de protecção que for eventualmente definida por entidade estatal competente para classificar o património;
- b) De acordo com as propostas de estudo ou plano de salvaguarda do bem ou conjunto patrimonial aprovadas pelos órgãos competentes do município, podendo tais propostas, desde que devidamente fundamentadas, incluir a redução ou eliminação da área de protecção, salvo se se tratar de património classificado ou em vias de classificação pela entidade estatal competente, caso em que a nova delimitação da área de protecção terá de respeitar, como mínimo, a instituída legalmente para esse tipo de situação.

6 — Quaisquer obras ou intervenções dentro das áreas de protecção referidas poderão ser sujeitas a condicionamentos especiais de ordem estética ou formal por parte do município, devendo os respectivos projectos e acompanhamento obedecer ao disposto no n.º 2.

7 — A disciplina constante dos números anteriores é extensiva, automaticamente, a todos os imóveis ou elementos do património que venham a ser classificados pela entidade competente como «monumentos nacionais», «imóveis de interesse público» ou «valores concelhios», podendo ainda ser alargada a outros elementos patrimoniais através de disciplina a instituir em planos de pormenor.

Artigo 38.º

Conjuntos arbóreos

Os espécimes que constituem os conjuntos arbóreos do Parque de José Guilherme e do Largo da Feira/Alameda do Dr. José Cabral não podem ser derrubados ou abatidos, a não ser por motivos de força maior decorrentes do seu próprio ciclo de vida ou do eventual perigo em que pessoas e bens sejam comprovadamente colocados pela sua manutenção.

Artigo 39.º

Área de salvaguarda paisagística

Dentro dos limites da Área de Salvaguarda Paisagística do Monte de São Domingos, constantes da planta de zonamento, não são permitidas alterações aos actuais usos do solo que se traduzam na construção de edificações de qualquer natureza.

CAPÍTULO VI

Disposições programáticas

Artigo 40.º

Definições e condições gerais a cumprir

1 — As disposições que constituem este capítulo destinam-se a especificar as condições programáticas a cumprir em planos de pormenor e outros instrumentos de intervenção urbanística que disciplinarão os usos do solo em determinados perímetros dentro da área abrangida pelo Plano de Urbanização.

2 — Os planos que abrangem áreas referidas nos artigos seguintes obedecerão às condições aí especificamente estabelecidas para cada uma delas, e ainda a todas as restantes disposições do presente Regulamento que não contradigam aquelas, podendo instituir, salvo disposição taxativa em contrário, disciplina mais exigente que a estabelecida no presente Plano de Urbanização.

3 — Os planos deverão ter em conta o cadastro da propriedade, com vista ao maior equilíbrio possível de benefícios e encargos entre os vários proprietários abrangidos, devendo o município procurar proceder às perequações julgadas necessárias para alcançar o referido equilíbrio.

4 — A delimitação espacial das unidades operativas enumeradas no presente capítulo estabelece-se da seguinte forma:

- a) Os limites da unidade operativa n.º 1, a que se refere o artigo 41.º, constam da planta de zonamento;
- b) Os limites das unidades operativas n.ºs 2 a 5, a que se refere o artigo 42.º, encontram-se mapeados no anexo n.º 4 do presente Regulamento, que dele faz parte integrante;
- c) Os limites das unidades operativas n.ºs 6 a 11, a que se referem os artigos 43.º a 46.º, coincidem com os perímetros das áreas a que dizem respeito estabelecidos na planta de zonamento;
- d) A delimitação concreta das unidades operativas n.ºs 12 e 13, a que se referem, respectivamente, os artigos 47.º e 48.º, será estabelecida de acordo com o que aí se determina.

Artigo 41.º

Interface de transportes e sua área envolvente

1 — A área destinada à construção do *interface* de transportes rodó e ferroviários e a sua envolvente definida pela rede viária que lhe dará acesso deve ser objecto de uma intervenção urbanística dinamizada pelo município, que associe todos os proprietários dos terrenos abrangidos, em ordem a conseguir o seu correcto orde-

namento urbanístico, um dimensionamento capaz das áreas necessárias às diferentes funções a instalar e uma repartição equitativa dos benefícios e encargos entre todos os intervenientes na operação.

2 — Para a prossecução dos objectivos enunciados no número anterior, o município deverá recorrer, se necessário, à figura de associação de administração municipal com os proprietários abrangidos pela operação, de acordo com o respectivo quadro legal.

Artigo 42.º

Áreas de construção urbana

1 — As unidades operativas designadas na planta de zonamento pelos n.ºs 2, 3, 4 e 5 são constituídas por áreas onde se faz sentir intensa pressão urbanística e onde se estão a verificar fenómenos de acentuada transformação de tipologias de edificação pelo que devem ser objecto de uma mais detalhada disciplina de ordenamento, a consagrar através de planos de pormenor.

2 — Os planos de pormenor que abrangem, no todo ou em parte, estas áreas deverão ter em conta:

- a) O zonamento instituído pelo presente Plano de Urbanização e os respectivos parâmetros urbanísticos;
- b) Os equipamentos eventualmente existentes ou previstos e os respectivos programas a instalar, nos termos em que vierem a ser definidos pelo município;
- c) Os condicionamentos provocados pelas preexistências, tanto no que respeita às edificações como à malha viária existente, sem prejuízo, porém, de decidir de forma crítica sobre a manutenção ou alteração das referidas preexistências.

Artigo 43.º

Alameda do Dr. José Cabral e Largo da Feira

Este espaço público deve ser objecto de um plano de pormenor cujas propostas promovam a sua requalificação e revitalização como espaço arborizado e de lazer de apoio directo à área mais central da cidade, em complemento do Parque de José Guilherme, propostas a implementar quando a área ficar liberta da sua utilização actual como recinto da realização de feira periódica, através da transferência desta para outro local.

Artigo 44.º

Zona Industrial de Cavadas

A Zona Industrial de Cavadas será objecto de plano de pormenor, cuja disciplina deve contemplar as seguintes directivas:

- a) Para além dos lotes destinados às instalações empresariais, serão previstas áreas para:
 - Faixas arborizadas envolventes de protecção ambiental e visual;
 - Arruamentos de acesso, estacionamento e outros espaços públicos;
 - Equipamentos e serviços de apoio;
- b) Nas faixas de protecção será interdita a execução de quaisquer construções, devendo prever-se a sua arborização ou reforço de coberto

vegetal, quando necessários, de modo a garantir a integração paisagística do local;

- c) As áreas para equipamentos e serviços de apoio terão as dimensões e características adequadas ao programa a instalar que previamente haja sido definido pelo município;
- d) A edificabilidade máxima a estabelecer para o conjunto da área destinada a lotes industriais é a que resulta da aplicação cumulativa dos parâmetros estabelecidos na alínea d) do n.º 2 do artigo 23.º;
- e) O plano de pormenor deverá ainda indicar as soluções técnicas e as formas institucionais a adoptar para garantir um eficaz controlo, tratamento e correcto destino final dos efluentes e resíduos sólidos, líquidos ou gasosos resultantes da laboração, a eliminação de cheiros, ruídos e outras formas de degradação ambiental e a preservação ou utilização controlada dos recursos naturais.

Artigo 45.º

Parques públicos

1 — As áreas incluídas nas unidades operativas designadas na planta de zonamento pelos n.ºs 8 a 10 destinam-se a integrar a estrutura verde fundamental da cidade, a transformar progressivamente em parques urbanos de fruição pública.

2 — A disciplina de ocupação destas áreas como parques públicos será estabelecida em planos de pormenor que estabeleçam destinos de uso genericamente compatíveis com os condicionamentos a que estão sujeitos, nomeadamente os relativos à RAN e à REN.

3 — Nos termos do referido na parte final do número anterior, os planos de pormenor só poderão prever construções que se destinem à instalação de serviços ou infra-estruturas de apoio ao público frequentador e desde que a sua dimensão e volumetria não comprometam as características e funções mencionadas no n.º 1.

4 — Os planos de pormenor deverão merecer a concordância de todas as entidades com jurisdição sobre as áreas a que dizem respeito, de acordo com a tramitação legal aplicável.

Artigo 46.º

Área de reserva para equipamentos públicos

1 — Esta área destina-se, em princípio, à instalação de equipamento escolar e do novo recinto para a feira periódica, podendo, porém, tais destinos específicos ser alterados pelo município, desde que seja mantida a finalidade genérica da sua ocupação com equipamentos públicos.

2 — Se dos projectos dos equipamentos a instalar resultarem, por desnecessárias, áreas excedentárias, o município poderá mantê-las como áreas de reserva para a instalação de outros equipamentos públicos ou determinar que a sua ocupação se passará a reger pela disciplina aplicável à zona ou zonas a que sejam contíguas.

Artigo 47.º

Novo cemitério

A delimitação da área concreta a destinar ao novo cemitério, a localizar na zona da Madalena, assinalada

com o n.º 12 na planta de zonamento, será realizada com a elaboração do respectivo projecto, mantendo-se até à aprovação deste o actual estatuto de ocupação e uso do solo do local designado para este equipamento.

Artigo 48.º

Complexo Desportivo de Besteiros

A delimitação da área concreta a destinar ao Complexo Desportivo de Besteiros, a localizar na zona assinalada com o n.º 13 na planta de zonamento, será realizada com a elaboração do respectivo projecto, mantendo-se até à aprovação deste o actual estatuto de ocupação e uso do solo do local designado para este equipamento.

ANEXO N.º 1

Definições e conceitos

A) Colmatação é o preenchimento com edificação de parcelas confinantes com a via pública, situadas entre edificações confinantes com a mesma via e cuja distância entre si, medida ao longo da referida via, não seja superior a:

- Três vezes a altura média das duas edificações confinantes, quando esta for superior a 10 m;
- 30 m, quando aquela altura média for igual ou inferior a 10 m.

O conceito de colmatação aplica-se a:

- Novas edificações em parcelas não edificadas;
- Novas edificações em substituição de outras já existentes, a demolir;
- Ampliação de edificações já existentes.

B) Altura da fachada (cércea) dos edifícios:

1 — Altura da fachada de um edifício acima do solo é a distância, medida na vertical, entre o ponto mais baixo de contacto da fachada em questão com a superfície natural do solo ou pavimento do espaço público confinante e o ponto mais alto do topo da mesma fachada.

2 — Considera-se topo da fachada, conforme os casos, o beirado, o bordo superior da cornija, o bordo superior da platibanda ou o capeamento da guarda do terraço.

3 — Quando a cércea ou a limitação de altura for indicada em número de pisos acima do solo, a sua tradução em metros realizar-se-á através da aplicação dos seguintes parâmetros de conversão, entendidos como valores máximos a considerar:

- a) Piso térreo ou rés-do-chão: 4 m a contar da superfície natural do solo ou do pavimento do espaço público confinante;
- b) Andares em elevação: 3 m entre pisos.

4 — Não são relevantes para a definição da altura da fachada as partes da construção referentes a coberturas, elementos arquitectónicos ou decorativos e ainda outros elementos construtivos tornados necessários pela natureza e funções previstas para o edifício, desde que os espaços construídos que daí eventualmente resultem possuam configuração e características que impeçam a sua utilização ou ocupação permanente ou frequente

por pessoas e, como tal, não possam ser destinados à habitação ou ao exercício de actividades económicas de qualquer tipo.

ANEXO N.º 2

Alinhamentos e cérceas tipo a que se refere o artigo 18.º

LEGENDA



Zona Central Residencial



Zona Central Estabilizada (limite)



Área em que quaisquer alterações ao edificado estão condicionadas a prévia autorização do IPPAR

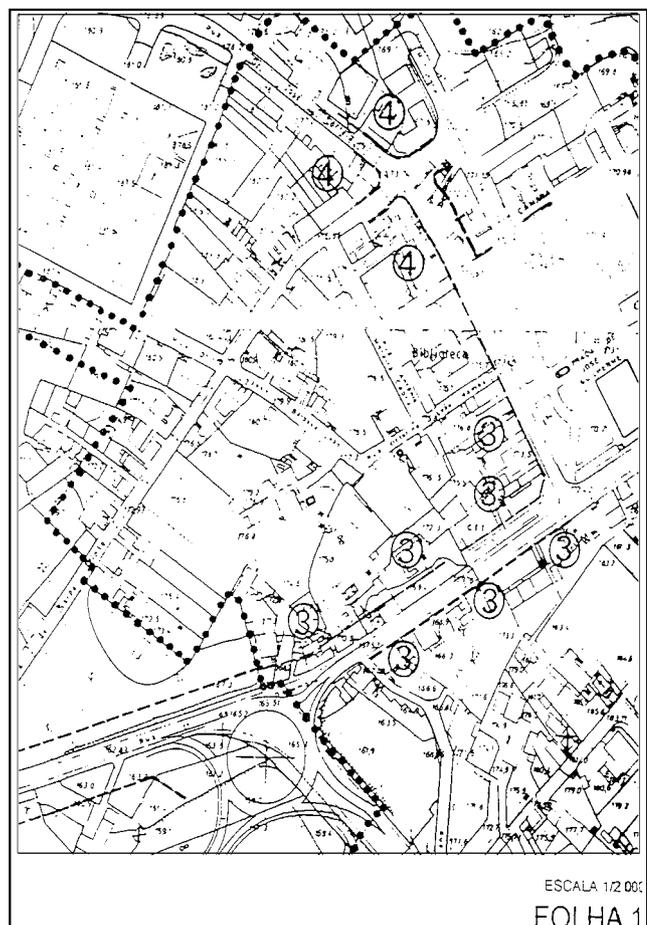
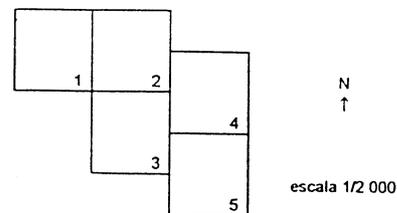


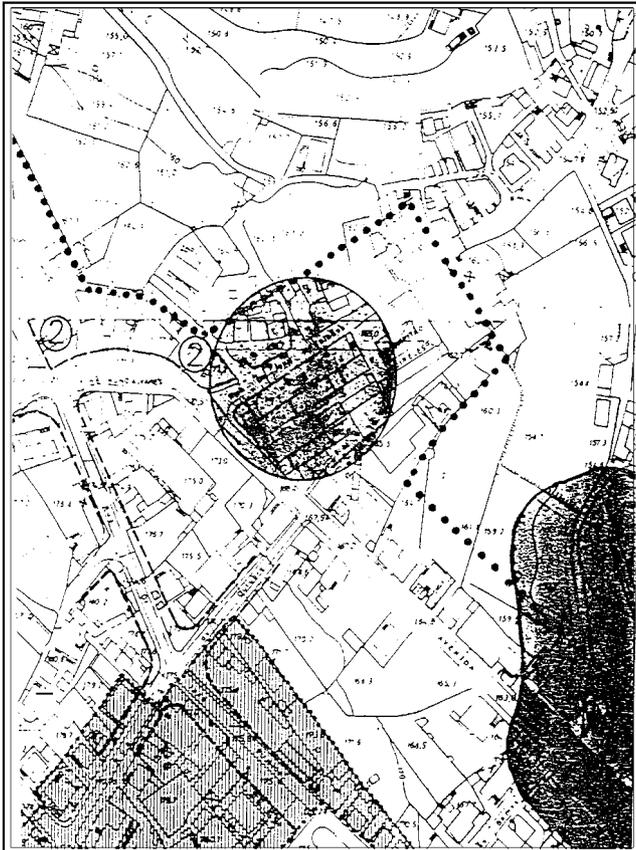
Alinhamentos propostos



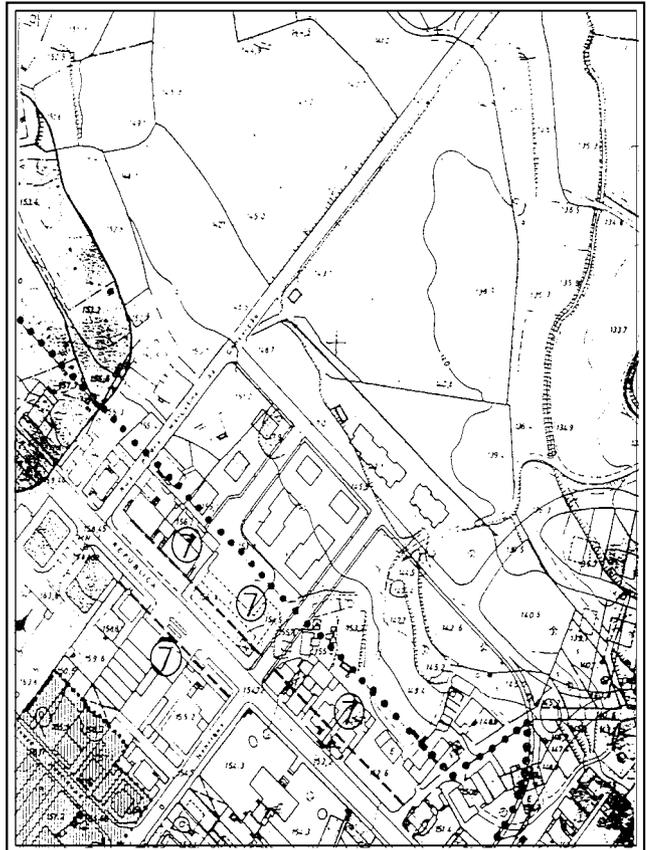
Número máximo de pisos acima do solo nos planos de fachadas dos alinhamentos (estabelecidos ou dominantes)

NUMERAÇÃO E POSICIONAMENTO DAS FOLHAS

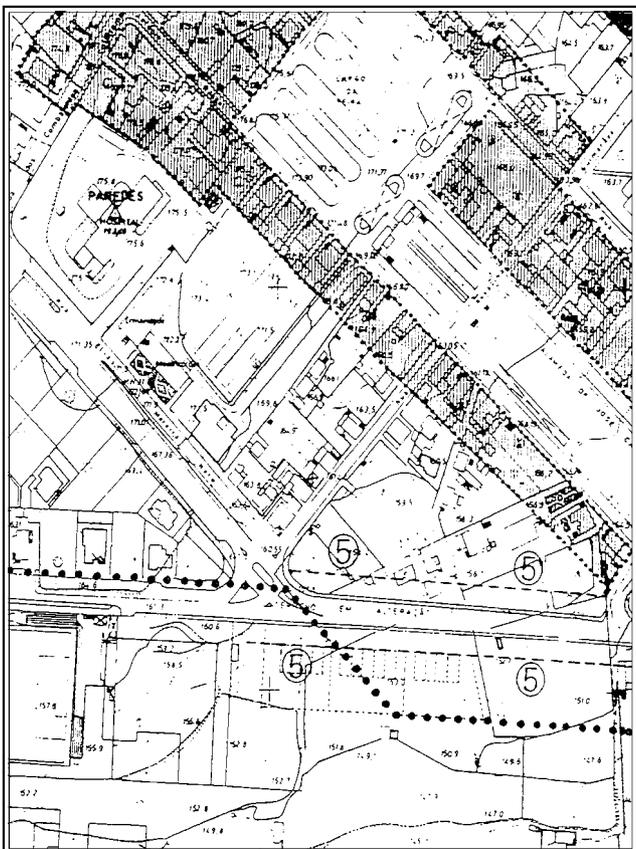




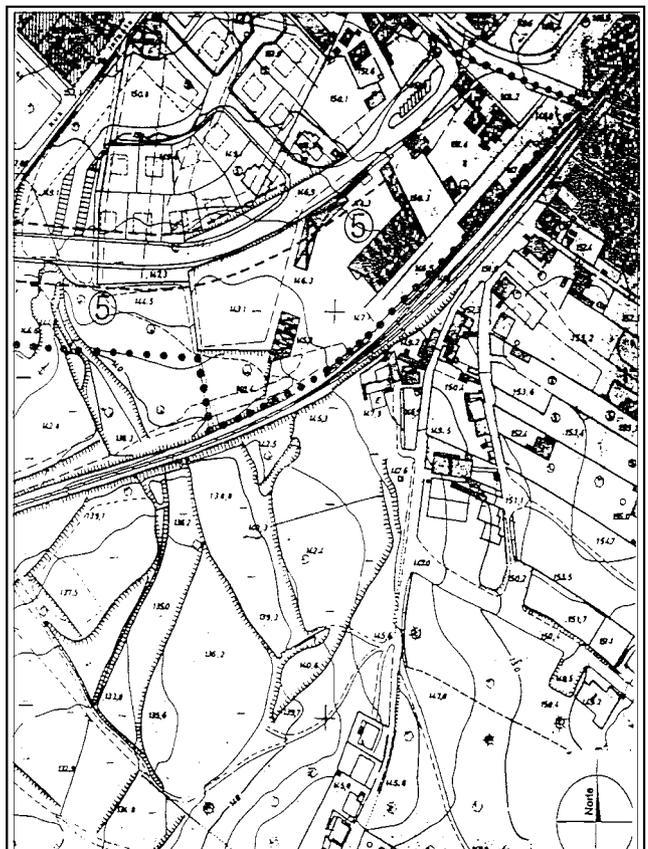
ESCALA 1/2 000
FOLHA 2



ESCALA 1/2 000
FOLHA 4



ESCALA 1/2 000
FOLHA 5



ESCALA 1/2 000
FOLHA 6

ANEXO 3

Elementos patrimoniais abrangidos pelas disposições do artigo 37.º

- 1 - Palacete da Granja ,
- 2 - Conjunto de edifícios do lado Norte do Largo de Nuno Álvares.
- 3 - Edifício da Academia de Música ,
- 4 - Igreja e adro de Bitarães ,



