

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 17/98

A Assembleia Municipal da Mealhada aprovou, em 14 de Junho de 1996 e em 24 de Abril de 1997, o Plano de Urbanização do Luso.

Verifica-se 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 da Mealhada dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 60/94, de 14 de Abril, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 175, de 30 de Julho de 1994.

Implicando o Plano de Urbanização alterações ao preceituado no Regulamento e na planta de ordenamento daquele Plano Director Municipal, a sua ratificação compete ao Conselho de Ministros.

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 no n.º 3 do artigo 3.º e na alínea d) do n.º 1 do artigo 16.º 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 do Luso, no município da Mealhada, cujo Regulamento e planta de zonamento se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

Presidência do Conselho de Ministros, 30 de Dezembro de 1997. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DO LUSO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Regime

Todas as acções de licenciamento de construções, recuperação, alteração de uso, destaque de parcelas, loteamentos, obras de urbanização e qualquer outra acção que tenha por consequência a transformação do revestimento ou do solo ficam sujeitos às presentes disposições regulamentares, que, com a planta de zonamento, constituem o Regulamento do Plano de Urbanização do Luso.

Artigo 2.º

Âmbito territorial

Considera-se abrangida por este Regulamento toda a área cujos limites estão expressos na planta de zonamento e que constitui a globalidade da área de intervenção do plano de urbanização.

Artigo 3.º

Estrutura de zonamento

Para estabelecimento da estrutura base de zonamento e ponderando factores de ordem física e natural, o território é dividido em zona urbana central, zona urbana envolvente, zona de equipamentos, zona de ocupação mista, zona de ocupação condicionada e zona de

não ocupação urbanística, consoante a previsão ou a restrição de usos e regimes de ocupação associados a operações de urbanização do solo.

Artigo 4.º

Classificação das classes do zonamento

Para efeitos da aplicação deste Regulamento, são consideradas, em função do seu uso dominante, as seguintes zonas e sectores assinalados na planta de zonamento e que constituem os elementos da estrutura espacial de zonamento da área do Plano de Urbanização:

Zonas	Sectores
Urbana central	Ocupação imediata — Expansão.
Urbana envolvente	Ocupação imediata — Expansão.
Equipamentos	Recreio e lazer — Turística e termal.
Ocupação mista.	
Ocupação condicionada.	
Não ocupação.	

Artigo 5.º

Servidões administrativas

Em todo o território do Plano de Urbanização do Luso serão observadas todas as protecções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, nomeadamente as assinaladas na planta actualizada de condicionantes.

Artigo 6.º

Elementos e conjuntos arquitectónicos com interesse

1 — Constituem elementos e conjuntos arquitectónicos com interesse os imóveis de interesse público (assinalados na planta de zonamento) e outros conjuntos arquitectónicos com interesse.

2 — Nos imóveis de interesse público apenas serão autorizadas obras de conservação, protecção ou recuperação. A tipologia de construção deverá assim ser mantida, havendo apenas lugar a demolição quando o estado do edifício o justificar.

3 — Nos processos de construção, reconstrução, alteração ou ampliação de edifícios nos conjuntos arquitectónicos com interesse devem respeitar-se as principais regras de composição arquitectónica do conjunto existente em que se insere.

4 — Nas áreas de envolveria imediata dos elementos ou dos conjuntos arquitectónicos assinalados qualquer pretensão será apreciada pela Câmara Municipal em função da sua qualidade arquitectónica e da sua relação com esses elementos ou conjuntos.

Artigo 7.º

Zonas urbanas e urbanizáveis

Para efeito da aplicação de legislação em vigor, consideram-se zonas urbanas e urbanizáveis o conjunto de terrenos incluídos nas seguintes zonas: urbana central, urbana envolvente, equipamentos e ocupação mista.

Artigo 8.º

Definições

1 — Entende-se por área de construção o somatório das áreas de pavimentos a construir acima e abaixo da cota de soleira. Excluem-se caves e sótãos sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais.

2 — Entende-se por índice de construção do solo (ICS) a relação entre a área de construção proposta num determinado estudo e a área do terreno que lhe serve de base.

3 — Entende-se por índice de implantação do solo (IIS) a relação entre a área do terreno ocupada com construções e a área do terreno que serve de base ao estudo.

4 — Entende-se por tipologia de construção o conjunto de características que identificam o tipo de habitações quanto à sua composição urbanística, ao seu carácter uni ou multifamiliar, ao seu carácter isolado, geminado ou em banda, à sua volumetria, às suas características construtivas e à sua relação com o espaço público.

5 — Entende-se por altura de meação a diferença de cota, medida na vertical, entre a cota de um determinado terreno e a altura de qualquer construção situada no terreno contíguo e que se encoste ao limite do lote, fazendo assim meação com o primeiro.

CAPÍTULO II

Regulamentação geral

Artigo 9.º

Condições de incompatibilidade

1 — Considera-se que existem condições de incompatibilidade com a actividade residencial quando qualquer actividade (comercial, de serviços, equipamentos e eventualmente industrial) isoladamente:

- Dê lugar a vibrações, ruídos, maus cheiros, fumos e resíduos ou agrave as condições de salubridade;
- Perturbe as condições de trânsito e estacionamento devido nomeadamente a operações de carga e descarga;
- Acarrete agravados riscos de toxicidade, incêndio ou explosão;
- Possua dimensão ou outras características não conformes com a escala urbana.

2 — A Câmara Municipal poderá inviabilizar a instalação de qualquer actividade pelas razões de incompatibilidade enumeradas no número anterior, salvo se existir legislação em contrário.

3 — No caso de localizações industriais no meio urbano, de acordo com a regulamentação geral em vigor, a Câmara Municipal poderá, sempre que o entender, exigir projecto de arborização tendente a diminuir o impacto das construções no meio envolvente.

Artigo 10.º

Profundidades de construção

1 — A profundidade das novas construções de duas frentes não poderá exceder, nos casos de habitação, 15 m, medidos entre os alinhamentos das fachadas opostas, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano das fachadas, com excepção de varandas ou galerias autorizadas sobre terreno público.

2 — Em casos excepcionais e devidamente justificados admite-se, com excepção de programas de habitação, que a profundidade máxima exceda o valor previsto, mas nunca ultrapassando os 30 m.

Artigo 11.º

Anexos

1 — A área máxima para anexos ou garagens em lotes de habitação uni e multifamiliar é de respectivamente 50 m² e 25 m² por fogo.

2 — A altura de anexos em logradouro de lotes para habitação, possíveis num único piso coberto, não pode exceder uma altura máxima de 3,5 m.

Artigo 12.º

Altura de meação

Qualquer construção ou alteração da cota de logradouros não poderá criar alturas de meação superiores a 4 m, excepto nas situações de empenas de encosto de construções em banda contínua.

Artigo 13.º

Estacionamento

1 — Qualquer nova construção ou nova ocupação deverá assegurar dentro do respectivo lote o estacionamento suficiente para responder às suas próprias necessidades no mínimo de:

- Um lugar por fogo;
- Um lugar por cada 35 m² de áreas de serviços;
- Um lugar por cada 50 m² de área de comércio quando esta exceder os 250 m²;
- 0,2 lugares por quarto em estabelecimentos hoteleiros;
- Um lugar por cada 50 m² em estabelecimentos similares de hotelaria.

2 — Em loteamentos deverá o número de lugares de estacionamento ser acrescido em 25% do número de lugares calculados no ponto anterior para utilização pública, não sendo considerados para o efeito os estacionamentos passíveis de existirem na faixa de rodagem.

3 — A título excepcional e com a devida fundamentação, poderá a Câmara Municipal dispensar o cumprimento das disposições previstas nos números anteriores só em casos que ocorram na zona central e em que manifestamente não seja viável a aplicação daquelas disposições, fixando então os condicionamentos a observar na nova ocupação ou construção.

Artigo 14.º

Alteração de uso

Qualquer alteração de funções das construções existentes poderá ser inviabilizada desde que provoque alterações prejudiciais ao sistema do tráfego existente ou crie condições de incompatibilidade (enunciadas no n.º 1 do artigo 9.º) com as funções dominantes.

CAPÍTULO III

Zona urbana central

Artigo 15.º

Caracterização

Estão incluídas nesta zona as áreas delimitadas na planta de zoneamento (à escala de 1:5000) designadas por zona urbana central, correspondendo à zona central do aglomerado do Luso, cujo passado e dinâmica actual se encontram associados ao desenvolvimento da actividade termal, caracterizando-se por uma ocupação urbana densa e uma grande concentração de actividades comerciais, serviços e equipamentos de apoio à estância termal.

Artigo 16.º

Uso preferencial

Esta zona, com reserva obrigatória dos pisos térreos dos edifícios para uso comercial e ou serviços, destina-se preferencialmente à localização de funções residenciais, comerciais, de equipamento e de serviços, e eventualmente industriais, das classes C e ou D (conforme legislação em vigor) desde que estas não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade (enunciada no n.º 1 do artigo 9.º) com as funções dominantes.

Artigo 17.º

Infra-estruturas

A Câmara Municipal exigirá a construção da totalidade das infra-estruturas nos termos legais, assim como a preparação para a ligação às redes públicas.

SECÇÃO I

Sector de construção imediata

Artigo 18.º

Condições de ocupação

1 — Neste sector, salvo casos excepcionais, as cêrceas permitidas serão determinadas, com referência aos edifícios envolventes, atendendo sempre à cêrcea dominante do conjunto em que se insere, não sendo relevante para o efeito a eventual existência de precedentes acima daquela cêrcea.

2 — Salvo casos excepcionais, os alinhamentos permitidos serão determinados, com referência aos edifícios envolventes, atendendo sempre ao alinhamento dominante do conjunto em que se inserem, não sendo relevante para o efeito a eventual existência de precedentes que não respeitem aquele alinhamento.

SECÇÃO II

Sector de expansão

Artigo 19.º

Condições de ocupação

1 — Neste sector apenas serão de admitir construções subordinadas a planos de pormenor plenamente eficazes.

2 — Para este sector definem-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) O índice máximo de ocupação do solo admitido é de 0,60;
- b) A densidade máxima admitida é de 50 fogos/ha;
- c) O índice máximo de afectação do solo é de 0,30.

3 — Serão apenas admitidas reconstruções de habitações desde que se limitem a obras de restauro, conservação ou manutenção, não sendo admitidas alterações de cêrceas ou volumes de construção, a não ser que em situação devidamente justificada pela necessidade de introdução de melhorias das condições de habitabilidade existentes.

CAPÍTULO IV

Zona urbana envolvente

Artigo 20.º

Caracterização

Estão incluídas nesta zona as áreas delimitadas na planta de zonamento (à escala de 1:5000) designadas por zona urbana envolvente, englobando as áreas que apresentam uma ocupação urbana linear em que o objectivo de intervenção consiste na colmatação de frente urbana e na definição de novas áreas de crescimento.

Artigo 21.º

Uso preferencial

Esta zona destina-se à construção de habitação unifamiliar, bem como de outras actividades, nomeadamente comércio, serviços, equipamentos e indústrias compatíveis, de acordo com o Regulamento do Exercício da Actividade Industrial, desde que estas não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade (de acordo com o n.º 1 do artigo 9.º) com a actividade residencial.

Artigo 22.º

Vedações

As vedações confinantes com a via pública não deverão exceder 1,20 m de altura, podendo, no entanto, essa altura ser constituída com o recurso a sebes vivas.

Artigo 23.º

Faixa de protecção arborizada

Quando as parcelas edificáveis confrontarem com zona de ocupação condicionada, a Câmara Municipal poderá, sempre que entender necessária, exigir uma faixa arborizada de protecção nos limites dessa confrontação.

Artigo 24.º

Infra-estruturas

A não existência total ou parcial das infra-estruturas não será impeditiva da construção desde que se adoptem soluções pontuais eficazes no que respeita à sua execução e possibilidade de ligação futura à rede pública, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 25.º

Afastamentos laterais

No caso das construções isoladas e ou geminadas, e sem prejuízo do estipulado pelo Regulamento Geral das Edificações Urbanas, os afastamentos laterais mínimos são de 3 m, medidos entre as fachadas das edificações e os limites laterais do lote.

Artigo 26.º

Cêrceas

1 — O número máximo de pisos admitido acima da cota do arruamento é de 2 (rés-do-chão+ 1).

2 — Em situações excepcionais, em que, por motivo das condições topográficas, o respeito da cêrcea apontada no n.º 1 coloque em causa a imagem urbana do sítio, a Câmara Municipal poderá exigir um estudo de integração urbanística da proposta apresentada.

SECÇÃO I

Sector de construção imediata

Artigo 27.º

Condições de ocupação

Salvo casos excepcionais, os alinhamentos permitidos serão determinados, com referência aos edifícios envolventes, atendendo sempre ao alinhamento dominante do conjunto em que se inserem, não sendo relevante para o efeito a eventual existência de precedentes que não respeitem o alinhamento dominante.

SECÇÃO II

Sector de expansão

Artigo 28.º

Condições de ocupação

1 — As áreas integradas neste sector de expansão poderão ser ocupadas, ou por construções licenciadas de forma avulsa, sempre que a respectiva parcela de terreno esteja servida de infra-estruturas urbanas, ou por outras construções previstas em processo de loteamento urbano ou de plano de pormenor plenamente eficaz, nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março (com a nova redacção do Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro).

2 — Para efeitos de elaboração do loteamento urbano ou planos de pormenor, definem-se os seguintes parâmetros:

- a) O índice máximo de ocupação do solo é de 0,25;
- b) A densidade máxima é de 15 fogos/ha;
- c) O índice máximo de afectação do solo é de 0,25.

CAPÍTULO V

Zona de equipamento

Artigo 29.º

Caracterização

Estão incluídas nesta zona as áreas delimitadas na planta de zonamento (à escala de 1:5000) designadas por zona de equipamento, correspondendo às áreas destinadas à instalação de equipamentos, diferenciando-se a zona de equipamentos de recreio e lazer, que se destina à localização de equipamentos de lazer na estrutura verde urbana da vila, e a zona de equipamentos turístico-termais, destinada exclusivamente à instalação de unidades turísticas complementares da actividade termal.

Artigo 30.º

Equipamentos de recreio e lazer

1 — Esta zona é especialmente vocacionada para actividades de recreio e lazer para usufruto de toda a população, podendo admitir a localização de equipamentos desportivos, comerciais e turísticos de exploração pública ou privada, desde que complementares da utilização do espaço verde e que se garanta sempre uma taxa de permeabilização igual ou superior a 80 %.

2 — As edificações existentes poderão ser recuperadas ou remodeladas, podendo destinar-se a utilizações previstas no n.º 1 deste artigo.

Artigo 31.º

Equipamentos turísticos e termais

1 — Esta zona destina-se exclusivamente à instalação de unidades turísticas de hotelaria e similares, bem como de equipamentos complementares, não devendo exceder o índice de implantação ao solo

de 0,3 e a cêrcea máxima dos edifícios que não poderá exceder o equivalente a 9 m acima do solo, sendo o seu programa de ocupação definido em plano de pormenor ou loteamento.

2 — Os edifícios de valor patrimonial integrados nestas zonas deverão ser conservados e recuperados, podendo destinar-se, para além do definido no n.º 1, a utilizações comerciais.

Artigo 32.º

Reconstrução

Serão apenas admitidas reconstruções de habitações desde que se limitem a obras de restauro, conservação ou manutenção, não sendo admitidas alterações de cêrceas ou volumes de construção, a não ser que em situação devidamente justificada pela necessidade de introdução de melhorias das condições de habitabilidade existentes, salvaguardando o enquadramento urbano-paisagístico do local.

CAPÍTULO VI

Zona de ocupação mista

Artigo 33.º

Caracterização

Estão incluídas nesta zona as áreas delimitadas na planta de zonamento (à escala de 1:5000) designadas por zona de ocupação mista, destinando-se à localização de empreendimentos de carácter turístico e respectivos equipamentos de apoio, podendo no entanto, serem complementadas com lotes de habitação.

Artigo 34.º

Condições de ocupação

1 — As condições de ocupação serão definidas em plano de pormenor ou loteamento abrangendo a totalidade da zona, de acordo com programas previamente definidos, devendo os estudos conter projectos de arranjo de espaços exteriores e soluções adequadas para o estacionamento.

2 — A intervenção no seu global não poderá exceder uma taxa de impermeabilização superior a 50 %.

3 — Os planos de pormenor e loteamentos deverão respeitar os seguintes índices máximos:

Índice de implantação do solo (IIS)=0,15;
Índice de construção do solo (ICS)=0,30.

Poderá ainda admitir-se cumulativamente um IIS=0,15 para instalação de equipamentos desportivos, de recreio e lazer de apoio ao empreendimento.

4 — Para cada uma das unidades localizadas na planta de zonamento, a área de construção destinada a uso de carácter exclusivamente residencial não poderá exceder 40 % do total da área de construção afecta ao empreendimento.

5 — A densidade máxima admissível para a área destinada ao empreendimento turístico é de 50 unidades de alojamento/ha e para a área destinada à habitação é de 10 fogos/ha.

CAPÍTULO VII

Zona de ocupação condicionada

Artigo 35.º

Caracterização

Estão incluídas nesta área as delimitadas na planta de zonamento (à escala de 1:5000) designadas por zona de ocupação condicionada, correspondendo aos vales e áreas adjacentes com qualidade paisagística potencial, apresentando uma função de enquadramento e valorização do espaço urbano que a margina.

Artigo 36.º

Condições de uso

1 — É permitida a instalação de equipamentos públicos e ou privados desde que seja demonstrado o seu interesse para a valorização e animação sócio-cultural da vila do Luso.

2 — As ocupações deverão ser justificadas por estudos de conjunto de integração urbanística e ou paisagística, demonstrado que pela

sua natureza e localização constituem iniciativas de interesse para o desenvolvimento local ou municipal, devendo o facto ser reconhecido em assembleia municipal.

Artigo 37.º

Reconstrução

Serão apenas admitidas reconstruções de habitações desde que se limitem a obras de restauro, conservação ou manutenção, não sendo admitidas alterações de cêrceas ou volumes de construção, a não ser que em situação devidamente justificada pela necessidade de introdução de melhorias das condições de habitabilidade e funcionalidade existentes, salvaguardando o enquadramento urbano-paisagístico.

CAPÍTULO VIII

Zona de não ocupação urbanística

Artigo 38.º

Caracterização

Estão incluídas nesta as áreas delimitadas na planta de zonamento (à escala de 1:5000) designadas por zona de não ocupação urbanística, onde não é permitida a construção urbana, correspondendo às áreas agrícolas e florestais integradas na Reserva Agrícola Nacional (RAN) e ou na Reserva Ecológica Nacional (REN).

Artigo 39.º

Construções existentes

Nas construções existentes nesta zona apenas poderão ser permitidas obras de restauro, conservação ou manutenção desde que sujeitas a parecer favorável das entidades tutelares dos regimes da RAN e REN.

CAPÍTULO IX

Disposições finais

Artigo 40.º

Ajustamento de limites

1 — Os limites do zonamento definidos na respectiva planta não poderão alterar-se, admitindo-se apenas acertos justificados por maior precisão da escala de estudos urbanísticos de pormenor.

2 — O acerto pontual dos limites efectuar-se-á apenas na contiguidade das respectivas manchas e por razões de cadastro da propriedade.

3 — As áreas a ampliar em cada acerto não poderão ser superiores às da propriedade a que respeita e que já estavam contidas nessa zona.

Artigo 41.º

Modificação da estrutura de zonamento

A transposição de qualquer parcela do território para uma classe distinta daquela que lhe está consignada na planta de zonamento só poderá processar-se por meio de um dos seguintes instrumentos:

- a) Revisão do Plano de Urbanização;
- b) Plano de pormenor não conforme com o Plano de Urbanização mas ratificado.

Artigo 42.º

Omissões

Qualquer situação não prevista neste Regulamento observará o disposto na demais legislação vigente.

Artigo 43.º

Disposições transitórias

Os pedidos de licenciamento municipal pendentes na Câmara Municipal na data da publicação do Plano de Urbanização continuam sujeitos às disposições legais vigentes na data da sua apresentação nos serviços, salvo se os requerentes, no prazo máximo de 60 dias contados desde a data da entrada em vigor do presente Plano, vierem solicitar a sua apreciação e encaminhamento pelas normas do presente Regulamento.

