

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 59/2004

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Gondomar aprovou, em 31 de Outubro de 2001, o Plano de Urbanização de Fânzeres, no município de Gondomar.

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

O Plano de Urbanização de Fânzeres altera o Plano Director Municipal de Gondomar, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/95, de 18 de Maio, nomeadamente no que respeita à delimitação da própria área de intervenção, à redefinição da rede rodoviária proposta na planta de ordenamento, à criação de um espaço-canal para implantação do metro de superfície e à reclassificação do uso do solo de espaços não urbanizáveis para urbanizáveis com repercussões na edificabilidade permitida e, por último, na desafecção de parcelas da Reserva Agrícola Nacional.

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

Importa salientar que a actualização da planta de condicionantes a que se refere o n.º 2 do artigo 59.º do Regulamento do presente Plano de Urbanização substancia uma alteração de regime simplificado, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 97.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

Foi emitido parecer favorável pela ex-Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Norte.

Considerando o disposto na alínea *d*) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro:

Assim:

Nos termos da alínea *g*) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

Ratificar o Plano de Urbanização de Fânzeres, no município de Gondomar, cujos Regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

Presidência do Conselho de Ministros, 6 de Abril de 2004. — O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso*.

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE FÂNZERES

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito e aplicação

1 — O Plano de Urbanização de Fânzeres, adiante designado por Plano, tem por objecto de intervenção o território da freguesia de Fânzeres, no concelho de Gondomar, ao qual se aplicam o presente Regulamento, a planta de zonamento e a planta de condicionantes.

2 — Todas as acções de licenciamento de construções, reconstruções, recuperações, alterações de uso, destaque de parcelas, loteamentos, obras de urbanização e quaisquer outras acções que tenham por consequência a transformação do revestimento ou do relevo do solo ficam sujeitas às disposições regulamentares seguintes.

Artigo 2.º

Natureza jurídica

O Plano de Urbanização de Fânzeres tem a natureza de regulamento administrativo.

Artigo 3.º

Composição

1 — O Plano é constituído pelos seguintes elementos fundamentais:

- a) Regulamento;
- b) Planta de zonamento;
- c) Planta de condicionantes.

2 — Constituem elementos complementares do Plano:

- a) Relatório;
- b) Planta de enquadramento;
- c) Programa de execução;
- d) Plano de financiamento.

3 — Constituem anexos ao Plano:

a) Estudos de caracterização, constituídos por:

Extracto do Regulamento e da planta de ordenamento do Plano Director Municipal e outras propostas camarárias de ordenamento urbanístico;
Condicionantes de ordem superior e estratégias de ordenamento territorial de entidades com jurisdição sobre a área de intervenção do Plano;
Suporte físico e ambiental;
Conjunto edificado;
Análise sócio-económica;
Estudos tipo — morfológicos;
Circulação e transportes;
Infra-estruturas de abastecimento de água e saneamento.

b) Planta da situação existente.

Artigo 4.º

Definições

Para os efeitos deste Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

- «Área bruta de construção» — somatório da área bruta de cada um dos pavimentos acima e abaixo do solo, incluindo escadas e caixas de elevadores, de todos os edifícios construídos ou a construir, quaisquer que sejam os fins a que se destinam; estão excluídos os terraços descobertos, as garagens em cave, os alpendres abertos até 15 m², as galerias exteriores públicas, os arruamentos e espaços livres de uso público cobertos pela edificação, as zonas de sótão não habitáveis, as arrecadações em cave ou no vão da cobertura afectas às diversas unidades de utilização do edifício e as áreas técnicas acima ou abaixo do solo;
- «Alinhamento da construção» — linha definida pelas autoridades municipais que delimita o afastamento mínimo de uma construção ao espaço público;
- «Cércea» — dimensão vertical da construção, contada do ponto central da frente do lote até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda de terraço, sendo considerada a cave para este efeito se, no ponto central do lote, existir uma diferença de cotas entre a cota do arruamento e a cota da face inferior da laje do pavimento do rés-do-chão igual ou superior a 1,5 m, sendo medida em metros ou em número de pisos de pé-direito regulamentar;
- «Obra de construção nova» — execução de qualquer projecto de obra nova, incluindo pré-fabricados e construções amovíveis;
- «Obra de reconstrução» — qualquer obra que consista em reedificar de novo, total ou parcialmente, uma construção já existente, no local de implantação ocupada por esta e mantendo, nos aspectos essenciais, a traça original;
- «Obra de reestruturação» — qualquer obra de transformação de uma instalação existente da qual resulte modificação da sua traça original, designadamente no que respeita à natureza

ou ao modo de funcionamento da sua estrutura resistente ou à compartimentação e ao uso dos espaços, sem contudo interferir com a composição arquitectónica das fachadas principais do edifício;

«Obra de ampliação» — qualquer obra realizada em instalação existente de que resulte um aumento de qualquer dos seguintes parâmetros de edificabilidade:

- Área de implantação;
- Área bruta de construção;
- Cércea ou altura total de construção;
- Número de pisos, acima e abaixo da cota de soleira;

«Obra de conservação» — obra que tem por fim a manutenção, reposição ou melhoria do desempenho de uma construção, desde que mantenha a matriz tipológica do edifício;

«Obra de restauro» — obra especializada que tem por fim a conservação e consolidação de uma construção, assim como a preservação ou reposição da totalidade ou de parte da sua concepção original ou dos elementos construtivos correspondentes a momentos significativos da sua história;

«Uso habitacional» — engloba a habitação uni e plurifamiliar e as instalações residenciais especiais, tais como albergues, residências de estudantes, residências religiosas, etc.;

«Uso terciário» — inclui serviços públicos e privados, comércio retalhista e equipamentos colectivos de iniciativa privada ou cooperativa;

«Unidade comercial de dimensão relevante» — estabelecimento, considerado individualmente ou no quadro de um conjunto pertencente a uma mesma empresa ou grupo, em que se exerce a actividade comercial, nos termos e nas condições previstos na legislação em vigor;

«Equipamentos colectivos» — os equipamentos de iniciativa e propriedade pública ou classificados de interesse público, que compreendem, nomeadamente, as instalações e os locais destinados a actividades de formação, ensino e investigação, de saúde e higiene, de segurança social e pública, de cultura, lazer, educação física e desporto e de abastecimento público;

«Serviços públicos» — compreendem as instalações e os edifícios para os serviços do Estado e da Administração Pública.

CAPÍTULO II

Morfologia urbana e uso do solo

Artigo 5.º

Disposições gerais

1 — A área abrangida pelo Plano está subdividida nas seguintes zonas, delimitadas na planta de zonamento:

- Zona residencial do tipo I — área predominantemente residencial localizada em tecido urbano antigo;
- Zona residencial do tipo II — área predominantemente residencial destinada a habitação unifamiliar;
- Zona residencial do tipo III — área predominantemente destinada a habitação multifamiliar;
- Zona de utilização mista;
- Zona de equipamentos e áreas verdes de recreio;
- Zona industrial ou de armazenagem;
- Zona verde;
- Zona de construção condicionada.

2 — São também assinalados na planta de zonamento os edifícios ou conjuntos de edifícios e as áreas livres classificadas, bem como as suas áreas de protecção.

Artigo 6.º

Condição geral de edificabilidade

É condição imperativa de edificabilidade, seja qual for o tipo ou a utilização do edifício, a existência de infra-estruturas de acesso público, de abastecimento de água, de saneamento e de electricidade, individuais ou colectivas, quer de iniciativa pública quer privada, com excepção das construções de apoio à actividade agrícola ou florestal.

Artigo 7.º

Modelação de terreno

1 — Nos trabalhos de modelação do terreno necessários à construção ou ampliação de edifícios, seja qual for o seu uso, qualquer diferença de cota, provocada por aterro ou escavação, deverá assegurar, entre a nova plataforma e o terreno natural ou plataforma

contígua, um talude ou um plano virtual definido pela base do edifício e pelo limite posterior do prédio com pendente igual ou inferior a 30 %.

2 — Não é permitida a construção de muros de suporte que estabeleçam diferenças de cota entre plataformas contíguas ou entre as plataformas e o terreno natural superiores a 3 m.

3 — Excluem-se as construções localizadas em loteamentos aprovados cujos lotes, pelas suas dimensões e topografia, não permitam cumprir este artigo.

Artigo 8.º

Habitação

1 — As zonas residenciais dos tipos I, II, III e mistas destinam-se preferencialmente à localização de habitação, sem exclusão da localização de outras actividades, designadamente comerciais, serviços, industriais e de armazenagem, desde que estas não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com o uso preferencial.

2 — Considera-se que existem condições de incompatibilidade sempre que a legislação específica o imponha e quando as actividades mencionadas:

- a) Dêem lugar a ruídos, fumos, cheiros, resíduos ou, de um modo geral, prejudiquem as condições de salubridade;
- b) Perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento, nomeadamente com operações de carga ou descarga ou com inoportável tráfego de pesados;
- c) Acarretem graves riscos de incêndio ou explosão.

3 — Todas as actividades que sejam sujeitas a legislação específica relativa à autorização de instalação não ficam isentas de uma apreciação de incompatibilidade com base nos critérios definidos nos números anteriores, podendo a Câmara Municipal inviabilizar a instalação de qualquer actividade, bem como contra-ordenar a respectiva licença de utilização.

Artigo 9.º

Indústrias e armazéns localizados em zona residencial

1 — Nas zonas residenciais dos tipos I, II, III e mistas é permitida a localização de unidades industriais ou de armazenagem integradas em lotes próprios ou em lotes habitacionais desde que respeitem as classes de estabelecimentos permitidas pela legislação específica relativa à autorização de instalação e cumpram todas as demais exigências deste artigo.

2 — Para as unidades industriais ou de armazenagem a localizar em lote próprio, exige-se:

- a) Que a área mínima da parcela edificável seja de 700 m² no caso de unidades isoladas e de 500 m² para unidades geminadas ou em banda, podendo ainda a Câmara Municipal restringir a dimensão máxima do lote a afectar à unidade, caso o entenda conveniente;
- b) Afastamento mínimo de 10 m das construções à frente do lote, desde que não contrarie o estipulado relativamente ao afastamento às vias nacionais;
- c) A sua área não exceda 40 % da área total do lote;
- d) Afastamento mínimo de 5 m entre as construções (excepto quando forem em banda) e os limites laterais do lote;
- e) Afastamento mínimo de 6 m da construção ao limite posterior do lote;
- f) A frente dos lotes destinados a novas instalações industriais não poderá exceder 100 m medidos ao longo do arruamento principal.

3 — Para as unidades industriais e de armazenagem a localizar em lotes habitacionais, exige-se que:

- a) A respectiva construção tenha um só piso e observe o disposto no artigo 20.º deste Regulamento;
- b) A construção respeite um afastamento mínimo de 8 m à habitação própria ou confinante quando o seu rés-do-chão tenha uso habitacional;
- c) A sua área não exceda 40 % da área total do lote.

A Câmara Municipal poderá ainda licenciar oficinas que se destinem a actividades artesanais, consagrando excepções às disposições deste artigo, desde que não se verifiquem as condições de incompatibilidade referidas no artigo 8.º e estejam de acordo com a legislação específica.

4 — As unidades industriais, quer em lote próprio quer em lote com uso habitacional, deverão ainda dar cumprimento aos condicionamentos estipulados no n.º 4 do artigo 46.º deste Regulamento.

5 — São permitidas alterações aos estabelecimentos das classes C e D instalados antes de 15 de Março de 1991, desde que não mudem

para classe superior à C, respeitem as condições ambientais e não se verifiquem as condições de incompatibilidade referidas no artigo 8.º deste Regulamento.

6 — Não é permitida a construção, a ampliação ou a renovação de estabelecimentos das classes A e B localizados em zonas residenciais.

Artigo 10.º

Estações de serviço e oficinas de reparação de veículos automóveis

As estações de serviço e as oficinas de reparação de veículos automóveis não poderão ser instaladas, quer em construções de raiz quer em espaços preexistentes adaptados, se causarem manifesto prejuízo às habitações ou a outras actividades próximas, no que diz respeito à comodidade, à segurança e à salubridade, ou se os respectivos acessos não estiverem previstos, prejudicando a fluidez do trânsito.

Artigo 11.º

Recintos para armazenagem de sucata e outros materiais

Os recintos descobertos destinados a armazenagem de sucata ou outros materiais só serão autorizados se estiverem de acordo com a lei específica em vigor, devendo obedecer ao que for aplicável no estipulado na secção 6 deste Regulamento.

Artigo 12.º

Unidades comerciais de dimensão relevante

O licenciamento das unidades comerciais de dimensão relevante fica dependente do cumprimento da legislação específica em vigor e da avaliação do seu interesse social e económico por parte da Câmara Municipal e será precedido pela apresentação de um relatório técnico que justifique a implantação da construção proposta, referindo a população e os usos previstos e descrevendo a solução adoptada e o seu enquadramento no Plano.

Artigo 13.º

Alinhamentos e cêrceas

1 — Nas áreas de construção com precedentes construtivos estruturados por acessos existentes, sejam arruamentos, estradas ou caminhos municipais, e para os quais não existam planos específicos de ordenamento, as edificações a licenciar serão definidas pelo alinhamento existente das fachadas.

2 — Os andares recuados não poderão exceder a cêrcea a estabelecer em cada caso nos artigos específicos de cada uma das zonas de edificabilidade.

3 — É permitido o aproveitamento de vãos de telhado, excepto no uso habitacional, desde que a inclinação da cobertura não exceda um plano inclinado com 22º que passe pela intersecção entre a fachada e a laje do tecto do último piso.

Artigo 14.º

Empenas

As empenas dos novos edifícios e as resultantes do acréscimo de pisos a edifícios existentes serão revestidas com o material utilizado na fachada principal ou com outro material de construção de boa qualidade, que assegure uma correcta integração urbanística e paisagística na sua envolvente.

Artigo 15.º

Profundidades de construção e ocupação do lote

1 — Nos edifícios existentes sujeitos a obras de conservação ou reestruturação é permitida a manutenção da profundidade existente:

- A profundidade das novas construções de duas frentes não poderá exceder 16 m, medidos entre os alinhamentos das fachadas opostas, contando, para o efeito, qualquer saliência relativamente aos planos das fachadas, com excepção de varandas ou de galerias autorizadas sobre terreno público;
- Exceptuam-se as caves e os rés-do-chão com uso não habitacional de edifícios multifamiliares, que podem atingir uma profundidade máxima de 30 m desde que cumpram o estipulado no artigo 18.º

2 — Quando a profundidade das empenas confinantes exceder a medida referida no número anterior, desde que fiquem asseguradas as necessárias condições de exposição, insolação e ventilação, admite-se uma maior profundidade, definida por superfícies contidas em

planos paralelos às fachadas que assegurem a coincidência das empenas, sem nunca exceder a dimensão da empena confinante com maior profundidade e sem poder ultrapassar o plano virtual que forma um diedro de 45º com o plano da empena confinante de menor profundidade, no extremo posterior desta.

3 — Não é permitida a ocupação integral do lote com construções, mesmo que em cave, estabelecendo-se como limite máximo de ocupação 70% da área do lote, excepto quando a profundidade do lote não exceda 20 m e sejam respeitadas as condições de salubridade dos prédios vizinhos.

4 — Só serão licenciadas construções isoladas desde que a frente do lote confrontante com a via pública de acesso seja igual à dimensão da fachada da construção principal correspondente, não sendo aceitáveis situações de interioridade, alinhamentos e afastamentos de fachadas dissonantes dos existentes ou dos previsíveis, por força da configuração do terreno, a menos que exista um estudo de enquadramento na envolvente que justifique a pretensão.

Artigo 16.º

Caves

1 — Em edifícios de utilização mista ou de utilização terciária ou industrial, as caves destinam-se exclusivamente a estacionamento ou a áreas técnicas (postos de transformação, centrais de ar condicionado, etc.), a arquivos, a arrecadações ou a casas-fortes, afectas às diversas unidades de utilização dos edifícios.

2 — Exceptuam-se do disposto no número anterior:

Os estabelecimentos hoteleiros relativamente aos quais a Direcção-Geral do Turismo admita outros usos, sem prejuízo das superfícies exigidas para estacionamento privativo do edifício;

Os estabelecimentos hospitalares, laboratórios e instituições de investigação onde a manipulação de materiais justifique a instalação de serviços em cave;

Os edifícios de uso exclusivamente terciário quando se verifique que, do ponto de vista estrutural, só é possível localizar grandes espaços de reunião em cave, sem prejuízo das superfícies de estacionamento privativo do edifício.

Artigo 17.º

Anexos

1 — Os anexos, entendidos como dependências cobertas não incorporadas no edifício principal e destinadas ao uso particular das habitações, localizados em lotes de habitação uni e multifamiliar não podem exceder, respectivamente, as áreas de 50 m² e 25 m² por fogo, não podendo, em qualquer caso, exceder 10% da área total do lote.

2 — Os anexos em logradouros de lotes para habitação só poderão ter um piso acima do nível do logradouro e o seu pé-direito não poderá exceder 2,30 m.

3 — Nos anexos que se destinem a actividades artesanais, poderão consagrar-se excepções às disposições deste artigo desde que não se verifiquem as condições de incompatibilidade referidas no artigo 8.º e estejam de acordo com a legislação específica.

Artigo 18.º

Afastamentos posteriores

1 — O afastamento posterior mínimo é de 6 m, medidos entre o plano da fachada posterior da edificação e o limite posterior do lote.

2 — Nos casos em que se pretende edificar anexos não contíguos à construção principal, a distância entre os planos das fachadas mais próximas destes edifícios deverá ser igual ou superior a 6 m.

Artigo 19.º

Altura de meação

Qualquer construção ou alteração de cota de logradouros não poderá criar alturas de meação superiores a 3 m relativamente à cota dos logradouros adjacentes, excepto nas situações de empenas de encosto de construções em banda contínua ou geminada.

Artigo 20.º

Estacionamento

1 — A criação de lugares de estacionamento dentro dos lotes é obrigatória e deverá assegurar o estacionamento suficiente para responder às necessidades dos utentes das respectivas construções, com os seguintes valores mínimos:

Habitação unifamiliar — um lugar/fogo;

Habitação multifamiliar — um lugar/fogo, para fogos com área bruta igual ou inferior a 140 m²;

Dois lugares/fogo, para fogos com área bruta superior a 140 m²; Salas de espectáculos e outros locais de reunião — um lugar/20 lugares sentados ou cinco lugares/100 m² de área bruta; Hotéis e unidades análogas — um lugar/cinco quartos de hóspedes;

Restaurantes, comércio e serviços — um lugar/50 m² de área bruta;

Indústria e armazenagem — 15% da área coberta de construção, devendo ser prevista, no interior da parcela, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar, caso a caso, em função do tipo de indústria a instalar.

2 — a) A instalação de escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, *stands* de automóveis e oficinas de reparação automóvel ficam condicionadas à comprovação da existência de áreas de estacionamento no interior do lote para número de viaturas licenciadas ou em reparação.

b) Sem prejuízo do estabelecido na alínea anterior, considera-se como mínimo 5 lugares para escolas de condução e 10 lugares para os restantes casos.

3 — a) Para os efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos ligeiros, deve considerar-se:

Uma área bruta mínima de 20 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;

Uma área bruta mínima de 30 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.

b) Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos pesados, deve considerar-se:

Uma área bruta mínima de 75 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;

Uma área bruta mínima de 130 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.

4 — Em loteamentos deverá, supletivamente, ser criado um número de lugares de estacionamento público igual a 50% do número de lugares calculado segundo o número anterior.

5 — Nas unidades comerciais de dimensão relevante é obrigatória a existência de áreas de estacionamento no interior da parcela, cuja dimensão deverá ser definida por estudo específico a apresentar pelo promotor, nos termos da legislação em vigor.

6 — As áreas ou lugares de estacionamento obrigatórios estabelecidos no presente artigo são insusceptíveis de constituir fracções autónomas independentes das unidades de utilização, a que ficam imperativamente adstritas.

7 — a) A reconversão de construções existentes ou novas edificações localizadas nas falhas da malha urbana estabilizada poderão ficar isentas das exigências definidas nos números anteriores sempre que a impossibilidade de efectivação de estacionamento no interior do lote fique tecnicamente justificada por razões relacionadas com a preservação do património ou for inadequado o acesso no plano da fachada principal da construção.

b) Da mesma forma, poderão ficar isentas de dotação de estacionamento no exterior dos lotes as operações de loteamento à face de via pública existente e sempre que tal se torne manifestamente desadequado ao perfil deste arruamento.

c) Sempre que seja provada a impossibilidade de criação de estacionamento público de apoio a equipamentos, dentro ou fora do respectivo lote, é admissível a contabilização da capacidade existente na via pública de acesso para efeitos de viabilização da sua localização.

8 — Nos casos dos números anteriores, com excepção do previsto no n.º 5, a Câmara Municipal poderá acordar com os requerentes a forma de materializar esse estacionamento noutros locais ou contribuir para a sua resolução por outra entidade, na proporção dos encargos dispensados com a isenção admitida no interior do lote.

9 — Em empreendimentos destinados a habitação social, a Câmara Municipal poderá prescindir, total ou parcialmente, de estacionamento no interior dos lotes.

Artigo 21.º

Logradouros

1 — Os logradouros serão ocupados com áreas verdes, sendo interdita a construção, excepto nos seguintes casos:

a) Nas áreas de edificabilidade referidas no artigo 15.º;

b) No estacionamento a céu aberto para uso privativo do edifício, devendo, nestes casos, ser aplicados pavimentos permeáveis ou semipermeáveis.

2 — Nas situações em que a sua manutenção possa gerar insalubridade, nomeadamente nos casos em que os logradouros confi-

nantes já estejam ocupados com construções ou em que a topografia do terreno envolvente determine más condições de fruição do logradouro.

3 — A construção de pequenos anexos destinados à manutenção do próprio logradouro ou ao apoio do edifício principal é permitida desde que esses anexos se conformem com o estipulado no artigo 17.º

Artigo 22.º

Dotação para equipamentos, espaços verdes e de utilização colectiva

1 — As parcelas delimitadas na planta de zonamento indicativas da instalação de equipamentos de interesse colectivo, públicos ou não, existentes ou previstos só poderão ter função diversa da definida, quando tal seja justificada por plano municipal de ordenamento.

2 — Em loteamentos, as parcelas de terreno para espaços verdes e equipamentos públicos que, de acordo com o Regulamento do Plano Director Municipal, devem integrar o espaço público são cedidas gratuitamente à Câmara Municipal pelo proprietário e demais titulares de direitos reais sobre o terreno a lotear.

3 — Não são considerados para contabilização como áreas de cedência as áreas verdes com menos de 200 m² ou com uma largura igual ou menor a 2 m adjacentes aos arruamentos públicos.

4 — Só são consideradas para contabilização como áreas de cedência para equipamentos as áreas descobertas onde se possa inscrever, no mínimo, um rectângulo com 22 m × 44 m. Para as áreas cobertas, não são consideradas áreas inferiores a 100 m² e 10 m de largura sem obstáculos no meio e com 3,50 m de pé-direito livre.

5 — As áreas de cedência terão uma frente mínima de 20 m para o arruamento.

Artigo 23.º

Cedências

1 — As áreas de cedência serão calculadas de acordo com o definido no Regulamento do Plano Director Municipal.

2 — A Câmara Municipal poderá considerar não se justificar a cedência, total ou parcial, das áreas definidas no Regulamento do Plano Director Municipal de Gondomar, devendo nesse caso ser cumprido o regulamento aprovado pela Assembleia Municipal.

SECÇÃO 1

Zona residencial do tipo I

Área predominantemente residencial localizada em tecido urbano antigo

Artigo 24.º

Definição

1 — São espaços urbanos constituídos por antigas estruturas rurais e edifícios de habitação cujas características morfológicas, arquitectónicas e ambientais se pretende preservar, mantendo a predominância do uso habitacional e promovendo a sua reabilitação.

2 — A esta secção aplica-se o disposto nos artigos 5.º a 23.º deste Regulamento.

Artigo 25.º

Tipologia e uso dominantes

1 — Esta zona destina-se preferencialmente à localização de habitação uni e bifamiliar, sem prejuízo de localização de outras actividades compatíveis.

2 — Poderão ser licenciados outros tipos construtivos, nomeadamente os das restantes zonas residenciais, desde que sejam respeitadas as características tipológicas da sua envolvente imediata e cumpram o estabelecido no artigo 13.º deste Regulamento.

Artigo 26.º

Cércea

1 — Nesta zona a cércea permitida é de dois pisos, ou seja, rés-do-chão mais um acima da cota de soleira da fachada principal, excluindo caves.

2 — Nas situações de excepção definidas no n.º 2 do artigo 30.º, a cércea máxima é de três pisos acima da cota de soleira da fachada principal.

3 — A Câmara Municipal poderá licenciar excepções ao disposto neste artigo quando se trate de projectos considerados de interesse público municipal, isto é, os correspondentes a equipamentos públicos de iniciativa municipal ou do Estado em empreendimentos situados

em área urbana e urbanizável abrangidos por contratos de desenvolvimento para habitação a custos controlados ou equiparados, para os quais o índice de utilização máximo permitido é de 1,50 m²/metro quadrado, não se estabelecendo cêrcea máxima.

Artigo 27.º

Arruamentos e infra-estruturas

1 — Nesta zona e no caso de novos licenciamentos, a Câmara Municipal definirá as áreas a integrar no espaço público necessárias à rectificação de arruamentos, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins ou outros espaços que, directa ou indirectamente, também beneficiem a construção e o espaço público.

2 — A qualquer construção será sempre exigida a realização de infra-estruturas próprias, e, no caso de loteamentos, será exigida a construção da totalidade das infra-estruturas colectivas, ou seja, rede de abastecimento de água, rede de saneamento e rede de águas pluviais, ficando as infra-estruturas eléctricas, de iluminação pública, telefónicas e de gás sujeitas às exigências das entidades competentes.

3 — Todas as infra-estruturas a construir pelos requerentes ficarão preparadas para a ligação às redes públicas existentes ou que vierem a ser instaladas na zona.

Artigo 28.º

Dimensão dos lotes

Nesta zona admitem-se todas as dimensões de parcelas ou lotes desde que as respectivas construções cumpram o estipulado neste Regulamento e na legislação específica, designadamente quanto a afastamentos, alinhamentos e cêrceas.

SECÇÃO 2

Zona residencial do tipo II

Área predominantemente residencial destinada a moradia unifamiliar

Artigo 29.º

Definição

1 — São espaços urbanos que se caracterizam por uma ocupação onde predomina a habitação correspondente a tipologia pouco densa (moradia isolada ou geminada), sendo igualmente admissível a instalação de outros tipos e actividades, desde que compatíveis com a função habitacional.

2 — A esta secção aplica-se o disposto nos artigos 5.º a 23.º deste Regulamento.

Artigo 30.º

Tipologia e uso dominantes

1 — Esta zona destina-se preferencialmente à construção de habitação uni ou bifamiliar isolada ou geminada, sem prejuízo da localização de outras actividades compatíveis.

2 — Poderão ser licenciados outros tipos, designadamente de habitação unifamiliar em banda e multifamiliar, desde que não afectem negativamente a área envolvente, quer do ponto de vista paisagístico quer funcional, permitindo, nomeadamente, a preservação de áreas livres de interesse colectivo, devendo, em qualquer caso, estabelecer uma correcta relação com a tipologia predominante na sua envolvente directa e cumprir cumulativamente as seguintes exigências, a especificar em altura própria pela Câmara Municipal:

Melhoria dos acessos locais e, se necessário, ligação à rede viária principal;

Criação de todas as redes e órgãos próprios de infra-estruturas necessários ao bom funcionamento da intervenção;

Criação, no âmbito da própria operação, de áreas de comércio e serviços considerados necessários pela Câmara Municipal.

3 — Todas as exigências referidas no número anterior ficarão a cargo do requerente.

Artigo 31.º

Cêrcea

1 — Nesta zona a cêrcea máxima admitida é de dois pisos acima da cota de soleira da fachada principal, não sendo admissíveis diferenças de cotas superiores a 3 m entre as cotas de soleira das fachadas principal e posterior.

2 — Nas situações de excepção definidas no n.º 2 do artigo 30.º, a cêrcea máxima é de três pisos acima da cota de soleira da fachada principal.

3 — A Câmara Municipal poderá licenciar excepções ao disposto neste artigo quando se trate de projectos considerados de interesse público municipal, isto é, os correspondentes a equipamentos públicos de iniciativa municipal ou do Estado em empreendimentos situados em área urbana e urbanizável abrangidos por contratos de desenvolvimento para habitação a custos controlados ou equiparados para os quais o índice de utilização máximo permitido é de 1,50 m²/metro quadrado, não se estabelecendo cêrcea máxima.

Artigo 32.º

Arruamentos e infra-estruturas

1 — Nesta zona e no caso de novos licenciamentos, a Câmara Municipal definirá as áreas a integrar no espaço público necessárias à rectificação de arruamentos, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins ou outros espaços que, directa ou indirectamente, também beneficiem a construção e o espaço público.

2 — Nos casos de construções em lotes constituídos ou resultantes do destaque de parcelas e nos loteamentos com menos de cinco lotes destinados a habitação unifamiliar e sempre que não existam parte ou a totalidade das redes públicas de infra-estruturas, poderá ser apenas exigida a construção de soluções individuais para as infra-estruturas em falta.

3 — No caso de loteamento com mais de cinco lotes destinados a habitação unifamiliar e em todos os casos de construções destinadas a habitação multifamiliar ou outras actividades, será exigida a construção da totalidade das infra-estruturas colectivas, ou seja, rede de abastecimento de água, rede de saneamento e rede de águas pluviais, ficando as infra-estruturas eléctricas, de iluminação pública, telefónicas e de gás sujeitas às exigências das entidades competentes.

4 — Todas as infra-estruturas a construir pelos requerentes ficarão preparadas para a ligação às redes públicas existentes ou que vierem a ser instaladas na zona.

Artigo 33.º

Dimensão dos lotes

1 — Nesta zona admitem-se, em princípio, todas as dimensões de parcelas ou lotes constituídos desde que as respectivas construções cumpram o estipulado neste Regulamento e na legislação específica, designadamente quanto a afastamentos, alinhamentos e cêrceas.

2 — Em loteamentos com cinco ou menos lotes destinados a habitação unifamiliar localizados em áreas que não disponham de rede colectiva de saneamento, a área mínima de cada lote não poderá em caso algum ser inferior a 600 m².

SECÇÃO 3

Zona residencial do tipo III

Área predominantemente residencial destinada a habitação multifamiliar

Artigo 34.º

Definição

1 — São espaços urbanos que se caracterizam por uma ocupação onde predomina a habitação de tipologia multifamiliar, que se pretende consolidar.

2 — A esta secção aplica-se o disposto nos artigos 5.º a 23.º deste Regulamento.

Artigo 35.º

Tipologia e usos dominantes

1 — Esta zona destina-se preferencialmente à construção de habitação multifamiliar, sem prejuízo de localização de outras actividades compatíveis.

2 — Poderão ser licenciados outros tipos edificatórios, designadamente os das restantes zonas residenciais.

Artigo 36.º

Cêrcea

1 — Nesta zona a cêrcea máxima permitida para situações de lote já constituídas é de quatro pisos, ou seja, rés-do-chão mais três acima da cota de soleira da fachada principal, excluindo caves.

2 — Nas situações de excepção definidas no n.º 2 do artigo 30.º, a cêrcea máxima é de cinco pisos acima da cota de soleira da fachada principal.

3 — Em situações de loteamento que abranjam áreas iguais ou superiores a 5000 m², o índice de utilização máxima permitido é de 1 m²/metro quadrado.

4 — A Câmara Municipal poderá licenciar excepções ao disposto neste artigo quando se trate de projectos considerados de interesse público municipal, isto é, os correspondentes a equipamentos públicos de iniciativa municipal ou do Estado em empreendimentos situados em área urbana e urbanizável abrangidos por contratos de desenvolvimento para habitação a custos controlados ou equiparados para os quais o índice de utilização máximo permitido é de 1,50 m²/metro quadrado, não se estabelecendo cêrcea máxima.

Artigo 37.º

Arruamentos e infra-estruturas

1 — Nesta zona e no caso de novos licenciamentos, a Câmara Municipal definirá as áreas a integrar no espaço público necessárias à rectificação de arruamentos, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins ou outros espaços que, directa ou indirectamente, também beneficiem a construção e o espaço público.

2 — A qualquer construção será exigida a realização das infra-estruturas próprias, e, no caso de loteamentos, será exigida a construção da totalidade das infra-estruturas colectivas, ou seja, rede de abastecimento de água, rede de saneamento e rede de águas pluviais, ficando as infra-estruturas eléctricas, de iluminação pública, telefónicas e de gás sujeitas às exigências das entidades competentes.

3 — Todas as infra-estruturas a construir pelos requerentes ficarão preparadas para a ligação às redes públicas existentes ou que vierem a ser instaladas na zona.

Artigo 38.º

Dimensão dos lotes

Nesta zona admitem-se todas as dimensões de parcelas ou lotes, desde que as respectivas construções cumpram o estipulado neste Regulamento e na legislação específica, designadamente quanto a afastamentos, alinhamentos e cêrceas.

SECÇÃO 4

Zona de utilização mista

Artigo 39.º

Definição

1 — São espaços urbanos que se caracterizam por uma ocupação onde predomina a habitação do tipo multifamiliar e a concentração de serviços e comércio onde se pretende desenvolver ou consolidar pólos de centralidade e vivência urbana.

2 — A esta secção aplica-se o disposto nos artigos 5.º a 23.º deste Regulamento.

Artigo 40.º

Tipologia e uso dominantes

1 — Esta zona destina-se preferencialmente à construção de habitação multifamiliar para a qual é fixada para as novas construções, a obrigatoriedade de reserva de espaços destinados à localização de outras actividades, nomeadamente comerciais, de serviços, de equipamentos ou de indústrias compatíveis, que deverão ocupar um valor percentual da superfície total de pavimento igual ou superior a 20%.

2 — No caso de loteamentos com três ou mais edifícios autónomos, esta percentagem será aplicável isoladamente a cada edifício ou à totalidade da área de pavimento do conjunto de edifícios.

3 — Nos edifícios com utilização habitacional são exigidos acessos independentes aos pisos habitacionais.

Artigo 41.º

Cêrcea

1 — Nesta zona a cêrcea máxima permitida em lotes já constituídos é de seis pisos, ou seja, rés-do-chão mais cinco acima da cota de soleira da fachada principal, excluindo caves.

2 — Nas situações de excepção definidas no n.º 2 do artigo 30.º, a cêrcea máxima é de sete pisos acima da cota de soleira da fachada principal.

3 — Em situações de loteamento que abranjam áreas iguais ou superiores a 5000 m², o índice de utilização máxima permitido é de 1,30 m²/metro quadrado.

4 — A Câmara Municipal poderá licenciar excepções ao disposto neste artigo quando se trate de projectos considerados de interesse público municipal, isto é, os correspondentes a equipamentos públicos de iniciativa municipal ou do Estado em empreendimentos situados em área urbana e urbanizável abrangidos por contratos de desenvolvimento para habitação a custos controlados ou equiparados para os quais o índice de utilização máximo permitido é de 1,50 m²/metro quadrado, não se estabelecendo cêrcea máxima.

Artigo 42.º

Arruamentos, espaços públicos e infra-estruturas

1 — Nesta zona e no caso de novos licenciamentos, a Câmara Municipal definirá as áreas a integrar no espaço público necessárias à rectificação de arruamentos, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, espaços verdes ou outros espaços que, directa ou indirectamente, também beneficiem a construção e o espaço público.

2 — Nesta zona será obrigatória a apresentação, juntamente com o projecto de loteamento ou de construção ou reestruturação do edifício existente, de um projecto de tratamento das áreas livres, que defina o seu orçamento, nomeadamente nos aspectos ambiental, funcional e de circulação e estacionamento e contribua para a qualificação do ambiente urbano e para o enquadramento e utilização daqueles espaços, devendo as obrigações estabelecidas neste projecto constar da respectiva licença de habitabilidade ou alvará de loteamento e ficar concluídas até à data de concessão daquelas licenças.

3 — A qualquer construção será exigida a realização de infra-estruturas próprias, e, no caso de loteamentos, será exigida a construção da totalidade das infra-estruturas colectivas, ou seja, rede viária, rede de abastecimento de água, rede de saneamento e rede de águas pluviais, ficando as infra-estruturas eléctricas, de iluminação pública, telefónicas e de gás sujeitas às exigências das entidades competentes.

4 — Todas as infra-estruturas a construir pelos requerentes ficarão preparadas para a ligação às redes públicas existentes ou que vierem a ser instaladas na zona.

Artigo 43.º

Dimensão dos lotes

Nesta zona admitem-se todas as dimensões de parcelas ou lotes desde que as respectivas construções cumpram o estipulado neste Regulamento e na legislação específica, designadamente quanto a afastamentos, alinhamentos e cêrceas.

SECÇÃO 5

Zona de equipamento e áreas verdes de recreio

Artigo 44.º

Definição

1 — As zonas de equipamento delimitadas na planta de zonamento destinam-se predominantemente a equipamentos colectivos e serviços da administração, podendo ainda incluir áreas de investigação, tecnologia e formação, de iniciativa pública ou privada, bem como de instalações complementares às actividades principais, designadamente estacionamento de acordo com o artigo 20.º deste Regulamento.

2 — As áreas verdes de recreio destinam-se exclusivamente à instalação de parques e jardins públicos ou privados vocacionados para o recreio e lazer, sendo permitida a construção pontual de equipamentos de apoio à sua utilização, salvaguardadas as áreas *nonaedificandi* de servidão administrativa.

SECÇÃO 6

Zona industrial ou de armazenagem

Artigo 45.º

Definição

1 — Estão incluídas nesta zona as áreas delimitadas na planta de zonamento que se caracterizam por uma ocupação preferencial de construções de uso industrial, de armazenagem ou de serviços afectos a esta actividade.

2 — A esta secção deverá ser aplicado, com as necessárias adaptações, o estipulado nos artigos 5.º a 23.º deste Regulamento.

Artigo 46.º

Disposições gerais

1 — Nesta zona não são permitidos outros usos para além dos industriais, de armazenagem e de serviços ligados àquelas actividades,

excepto, quando se justificar, de habitação destinada exclusivamente a guarda das instalações.

2 — A Câmara Municipal reserva-se o direito de, antes ou após o licenciamento da construção, recusar a instalação de indústrias que considere prejudiciais à zona de concentração industrial, recusa que deverá ser tecnicamente fundamentada.

3 — Nesta zona serão exigidas todas as infra-estruturas, colectivas ou individuais, necessárias a cada tipo de actividade, assim como a sua preparação para ligação à rede pública.

4 — As unidades industriais deverão ainda dar cumprimento às seguintes condicionantes:

- a) As indústrias que produzam resíduos industriais promoverão a sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação ou reutilização, de acordo com o estipulado na legislação vigente complementar;
- b) Deverá ser assegurada a construção e o funcionamento de instalações de pré-tratamento dos efluentes líquidos, de modo a garantir que as águas residuais saídas dessas instalações possam ser descarregadas nos colectores municipais, no solo ou na água, satisfazendo integralmente os parâmetros estabelecidos na legislação em vigor;
- c) Deverá ser garantida a eliminação de poeiras e cheiros, nomeadamente através de eficientes equipamentos para aspiração e filtração localizada, e a respectiva recolha, dando cumprimento à legislação em vigor;
- d) Deverá ser dado cumprimento ao estipulado em legislação aplicável quer no que respeita à construção quer no que se refere à instalação dos equipamentos, por forma a não ultrapassar os níveis de ruído permitidos no interior e no exterior dos estabelecimentos.

Artigo 47.º

Dimensão dos lotes e condições de construção

Para os novos loteamentos industriais são aplicáveis as seguintes regras:

- a) A área mínima do lote será de 1000 m², podendo a Câmara Municipal, caso o entenda conveniente, restringir a dimensão máxima do lote a afectar à unidade;
- b) As construções poderão ser isoladas, geminadas ou em banda, desde que, nestes dois últimos casos, não apresentem uma frente contínua edificada superior a 100 m;
- c) O afastamento mínimo das construções à frente do lote e ao seu limite posterior será de 10 m, desde que não contrarie o estipulado na legislação aplicável;
- d) Os afastamentos mínimos entre as construções e os limites laterais do terreno serão de 7 m, incluindo sempre uma faixa verde arborizada com 3 m de largura, no mínimo;
- e) A cêrcea máxima permitida será de 8 m, exceptuando-se construções técnicas devidamente justificadas;
- f) Quando confinarem com outras zonas de construção, nomeadamente habitacionais, deverá garantir-se entre ambas uma faixa verde contínua de protecção, que deverá ter uma largura mínima de 20 m;
- g) No próprio lote deverá garantir-se uma arborização, que corresponderá, no mínimo, a 20 % da sua área.

SECÇÃO 7

Zona verde

Artigo 48.º

Definição

1 — A zona verde é constituída por espaços não urbanizáveis, destinados predominantemente ao uso agrícola ou florestal.

2 — A zona verde compreende as seguintes categorias:

- a) Áreas florestais de produção condicionada;
- b) Áreas florestais de produção não condicionada;
- c) Áreas florestais de protecção;
- d) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- e) Áreas agrícolas não incluídas na RAN.

3 — Nesta zona não são permitidas operações de destaque ou loteamento.

Artigo 49.º

Áreas florestais de produção condicionada

1 — Estas áreas destinam-se ao uso florestal, não sendo permitida a exploração intensiva dos solos nem a execução de quaisquer cons-

truções, excepto quando destinadas à prevenção e ao combate a fogos florestais, após aprovação pelas entidades competentes.

2 — Não são permitidas mobilizações do solo susceptíveis de promover ou aumentar o grau de erosão e de degradação dos solos, designadamente:

- a) As mobilizações mecânicas do solo, que se limitarão a «ripagens» simples, segundo as curvas de nível;
- b) A destruição do coberto vegetal nas áreas de declive superior a 30 %;
- c) Os «cortes rasos» no sentido de evitar os riscos de erosão, pelo que deverão ser apenas executados os «cortes ajardinados».

3 — As acções de repovoamento florestal, nomeadamente adensamento, falhas e clareiras, devem visar a constituição de florestas de protecção, com implantação de povoamentos mistos de espécies autóctones, e ser feitas a cova, «covacho» ou sementeira nas zonas de maior risco de erosão.

Artigo 50.º

Áreas florestais de produção não condicionada

1 — As áreas florestais de produção não condicionada destinam-se ao uso florestal, sendo permitidas plantações ou sementeiras de espécies de rápido crescimento e de todas as outras que se adaptem às condições edafo-climáticas do meio.

2 — A utilização de espécies florestais de rápido crescimento fica submetida à legislação específica em vigor.

3 — Para além das construções destinadas à prevenção e ao combate a fogos florestais, é também permitida a edificação nas seguintes condições:

- a) Construções de apoio à actividade florestal:

Área da exploração igual ou superior a 10 000 m²;
Cêrcea máxima de um piso ou 4,5 m, excepto se por razões técnicas devidamente justificadas;
Área de implantação igual ou inferior a 1 % da área da parcela, com um máximo de 500 m²;

- b) Construções destinadas à indústria agro-florestal:

Área de implantação igual ou inferior a 1 % da área da parcela, com um máximo de 500 m²;
Cêrcea máxima de 7,5 m, excepto se por razões técnicas devidamente justificadas;
Área de implantação igual ou inferior a 2 % da área da parcela, com um máximo de 1000 m²;
Instalação de todos os dispositivos de depuração e tratamento de efluentes líquidos, gasosos ou sólidos necessários à eliminação de factores poluentes, de acordo com a legislação específica em vigor;

- c) Construções destinadas a habitação:

Habitação unifamiliar isolada;
Área da parcela igual ou superior a 10 000 m², excepto nos casos de colmatção entre construções de habitação existentes, devidamente licenciadas e distanciadas entre si de menos de 70 m;
Cêrcea máxima de dois pisos;
Área de implantação igual ou inferior a 2 % da área da parcela, com um máximo de 300 m²;

- d) Equipamentos públicos ou privados de interesse municipal:

Área da parcela igual ou superior a 10 000 m²;
Área de implantação igual ou inferior a 1 % da área da parcela.

Artigo 51.º

Áreas florestais de protecção

1 — Estas áreas visam a preservação e a recuperação de valores paisagísticos, ecológicos, florísticos e faunísticos.

2 — Nestas áreas é obrigatória a conservação de todos os núcleos de folhosas autóctones, nomeadamente o carvalho roble, os castanheiros e os sobreiros, e ainda as características das galerias ripícolas, nomeadamente salgueiros, choupos, freixos e amieiros, admitindo-se apenas cortes por motivos sanitários, depois de aprovados pelas entidades competentes, e a exploração pé a pé, não podendo o número de exemplares cortados exceder 30 % do povoamento.

3 — Apenas são admitidas obras integradas em projectos turísticos ou de valorização ambiental, a realizar nas seguintes condições:

- a) A área mínima da parcela seja de 25 000 m²;
- b) A cêrcea seja igual ou inferior a dois pisos;
- c) A área de implantação não exceda 1 % da área da parcela.

Artigo 52.º

Reserva Agrícola Nacional

1 — As áreas da RAN são fundamentalmente constituídas por estruturas de produção agrícola e ou florestal e têm por objectivo a protecção dos recursos naturais e da respectiva produtividade e a salvaguarda dos valores culturais e paisagísticos que lhes são inerentes.

2 — À área incluída na RAN, tal como está definida na planta de condicionantes deste Plano, é aplicável o disposto na legislação específica em vigor.

3 — Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, é possível a criação de áreas de recreio nas áreas da RAN, desde que os usos do solo sejam compatíveis com este recurso natural.

4 — O licenciamento de construções, ainda que viabilizadas pela legislação em vigor, fica condicionado à sua adequação à área envolvente, quer do ponto de vista paisagístico quer de utilização ou de salubridade, e não pode contrariar o disposto no capítulo II deste Regulamento.

5 — No caso de construções para habitação, autorizadas nos termos da legislação em vigor, a Câmara Municipal exigirá, supletivamente, o cumprimento das seguintes condições:

- a) A moradia ser unifamiliar e isolada;
- b) A área mínima da parcela ser de 4000 m², excepto nos casos de colmatação entre construções de habitação existentes, devidamente licenciadas e distanciadas entre si de menos de 70 m;
- c) A cêrcea ser igual ou inferior a dois pisos;
- d) A área máxima de implantação ser de 200 m².

Artigo 53.º

Áreas agrícolas não incluídas na RAN

1 — Estas áreas destinam-se a uma utilização predominantemente agrícola, não sendo permitido o seu fraccionamento em parcelas de área inferior à unidade de cultura legalmente fixada.

2 — Só é permitida a construção se forem cumpridas as seguintes exigências:

- a) Construções de apoio à actividade agrícola:
 - A área mínima da parcela ser de 4000 m²;
 - A cêrcea ser igual ou inferior a dois pisos;
 - A área de implantação não exceder 4 % da área total da exploração, com um máximo de 200 m²;
 - Um afastamento mínimo de 10 m em relação ao limite da parcela confinante com a via pública e de 6 m em relação aos outros limites;
 - Não afectarem negativamente a área envolvente dos pontos de vista paisagístico e da salubridade;
- b) Construções destinadas a habitação:
 - A moradia ser unifamiliar e isolada;
 - A área mínima da parcela ser de 4000 m², excepto nos casos de colmatação entre construções de habitação existentes, devidamente licenciadas e distanciadas entre si de menos de 70 m;
 - A cêrcea ser igual ou inferior a dois pisos;
 - A área máxima de implantação não exceder 6 % da área da parcela;
- c) Equipamentos públicos ou privados de interesse municipal:
 - A área mínima da parcela ser de 4000 m²;
 - A cêrcea ser igual ou inferior a dois pisos;
 - A área de implantação não exceder 6 % da área da parcela.

Artigo 54.º

Condições especiais de construção

Nas áreas florestais de produção não condicionada e nas áreas agrícolas não incluídas na RAN, admite-se o licenciamento de outro tipo de intervenções, tais como equipamentos colectivos ou indústrias

que, pela sua especialização e características pouco frequentes ou pelas suas exigências funcionais, não se enquadrem ou não sejam viáveis nas áreas predominantemente residenciais, e, ainda, unidades industriais isoladas com programas especiais não enquadráveis nas áreas industriais ou de armazenagem, desde que possuam um evidente interesse para o concelho, reconhecido pela Câmara Municipal, e, cumulativamente:

- a) Respeitem as regras para a localização de indústrias e equipamentos colectivos previstas nos artigos 51.º e 54.º deste Regulamento;
- b) Não afectem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico quer do da sua utilização, podendo a Câmara Municipal exigir a elaboração de adequado estudo de impacte ambiental e funcional;
- c) Sejam criadas, a cargo dos interessados, todas as redes e os órgãos próprios de infra-estruturas necessários ao funcionamento autónomo da intervenção;
- d) Sejam executadas, a cargo dos interessados, todas as infra-estruturas necessárias à construção, incluindo a execução dos acessos viários à rede principal entendidos como necessários pela Câmara Municipal;
- e) Não contrariem o disposto no capítulo II deste Regulamento, excepto nos casos de evidente desadequação.

CAPÍTULO III

Património edificado e espaços livres classificados

Artigo 55.º

Classificação patrimonial

Os edifícios e espaços verdes existentes na área abrangida por este Plano estão classificados, do ponto de vista patrimonial, nas seguintes categorias:

- a) Edifícios com interesse arquitectónico e patrimonial — os edifícios que satisfazem, pelo menos, uma das seguintes condições:

Encontrarem-se classificados com processo individual pelo Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico ou estarem em vias de classificação, ou constituírem valores concelhios classificados;

Representarem, como obras notáveis ou excepcionais, períodos da história da arquitectura portuguesa, constituindo factos urbanos essenciais para a memória colectiva local;

- b) Edifícios ou conjuntos com interesse arquitectónico e ambiental — edifícios representativos de períodos da história da arquitectura portuguesa e da história local ou constituindo parte de conjuntos urbanos coerentes;
- c) Espaços livres com interesse ambiental e patrimonial — os espaços que satisfazem, pelo menos, uma das seguintes condições:

Constituírem áreas com interesse significativo na caracterização da estrutura verde principal;

Constituírem referências permanentes na leitura da paisagem urbana;

Desempenharem um papel reconhecidamente relevante no sistema de drenagem natural e controlo de temperatura e humidade;

Serem espaços complementares de edifícios existentes.

Artigo 56.º

Elementos classificados

São classificados, em cada uma das categorias referenciadas no artigo anterior, os seguintes edifícios, conjuntos e espaços livres:

I — Edifícios com interesse arquitectónico e patrimonial:

- Escola Primária, Alvarinha;
- Igreja Paroquial, Igreja;
- Casa dos Jorges, Santa Eulália;
- Conjunto agrícola, Santa Eulália;
- Avenida do General Humberto Delgado, Santa Eulália;
- Rua da Pousada, Santa Eulália.

2 — Edifícios ou conjuntos de interesse arquitectónico e ambiental:

Quinta com Ponte, Alvarinha;
 Casa de Alvarinha, Alvarinha;
 Quinta da Igreja, Igreja;
 Casa de Montezelo e Capela, Montezelo;
 Quinta de Tardinhade, Tardinhade.

3 — Espaços livres com interesse ambiental e patrimonial:

Monte de Santa Justa.

Artigo 57.º

Tipos de intervenção

Os tipos de intervenção previstos nos edifícios, conjuntos e espaços livres classificados são os seguintes:

1 — Obras de conservação — no âmbito das obras de conservação, são permitidas:

- Obras de consolidação e restauro dos elementos ou sistemas construtivos degradados, assegurando a sua manutenção e respeitando os materiais preexistentes, fachadas e cotas de pisos;
- Intervenções secundárias decorrentes da aplicação de novos equipamentos e infra-estruturas, nomeadamente redes de abastecimento de águas, de saneamento, de ventilação, de ar condicionado, sistemas de correcção acústica e acessos mecânicos, desde que coerentes com a arquitectura original do edifício;
- Substituição de elementos construtivos que não interfiram com a matriz tipológica do edifício, designadamente no que respeita à sua estrutura, paredes exteriores, cotas dos pisos existentes, sistemas de acesso e distribuição, nem que afectem outros aspectos significativos da organização e a imagem do prédio e que, como tal, sejam identificados pela Câmara Municipal.

2 — Obras de remodelação — no âmbito das obras de remodelação, são permitidos:

- A substituição de elementos ou sistemas construtivos que não interfiram com a composição arquitectónica das fachadas principais do edifício;
- A alteração dos sistemas de acesso e distribuição do edifício;
- O aumento do número de pisos, de acordo com as condições estipuladas neste Regulamento.

Artigo 58.º

Nível de intervenção

O nível de intervenção construtiva permitido em cada uma das classes de edifícios ou espaços, referenciados no artigo 58.º do presente Regulamento, é o seguinte:

1 — Em edifícios com interesse arquitectónico e patrimonial:

- Qualquer intervenção deve visar a valorização dos aspectos essenciais da sua arquitectura;
- Apenas são permitidas obras de conservação, excepto nas situações em que tenham sido efectuadas alterações que provocaram a descaracterização do edifício, casos em que serão admitidas obras que possibilitem a correcção das referidas anomalias;
- No caso de edifícios e equipamentos com programas especiais, a Câmara Municipal pode, mediante a análise de situações alternativas do ponto de vista arquitectónico, técnico e económico que demonstrem a impossibilidade de proceder apenas à conservação do edifício, permitir a execução de obras que viabilizem a instalação do programa pretendido, desde que não contrariem o estipulado no n.º 3 do artigo 15.º deste Regulamento.

2 — Em edifícios e conjuntos com interesse arquitectónico e ambiental:

- Qualquer intervenção não poderá afectar a leitura dos valores essenciais da sua arquitectura;
- Apenas são permitidas obras de conservação e remodelação.

3 — Em espaços livres com interesse ambiental e patrimonial:

- Só excepcionalmente será permitida a alteração destes espaços, pelo que qualquer acção de abate de árvores ou de

diminuição do coberto vegetal existente será acompanhado por pedido prévio com justificação fundamentada, ficando sujeita a licenciamento camarário;

- Na ausência de plano de pormenor ou de outros estudos de conjunto para a totalidade da parcela classificada, não é permitida a execução de novas edificações.

CAPÍTULO IV

Disposições complementares

Artigo 59.º

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

1 — Na área abrangida por este Plano, serão observadas todas as demais protecções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, nomeadamente as assinaladas na planta de condicionantes.

2 — A Câmara Municipal actualizará a planta de condicionantes sempre que ocorrerem alterações à legislação.

3 — Qualquer pedido de alteração dos imóveis e das áreas classificáveis ou de edifícios situados nas suas áreas de protecção será apreciado, no que respeita à sua adequação arquitectónica e estética, por uma comissão a constituir pela Câmara Municipal, com a necessária participação do vereador da cultura ou de seu representante, sem prejuízo da legislação em vigor.

4 — Nos edifícios ou nas áreas objecto de servidões administrativas ou de outras restrições de utilidade pública, os usos e nas construções que vierem a ser viabilizados nos termos da legislação em vigor ficam sujeitos ao cumprimento das regras constantes do presente Regulamento.

Artigo 60.º

Áreas-canais

1 — As áreas-canais correspondem a corredores destinados a infra-estruturas de interesse nacional, regional ou municipal, neles se integrando as respectivas faixas de protecção, incluindo os corredores destinados a vias rodoviárias, ferroviárias e de metropolitano e as infra-estruturas de saneamento básico ou outras áreas técnicas.

2 — A largura das áreas-canais para os diferentes usos acima mencionados está definida em legislação e regulamentos específicos e pode variar consoante a ocupação já existente nas áreas que atravessam.

3 — Não havendo ainda decisões definitivas acerca do traçado da futura linha de metropolitano, são reservados os respectivos canais alternativos que possibilitem a sua inserção no território abrangido pelo Plano.

4 — Nas vias propostas de âmbito municipal e enquanto não estiverem elaborados os respectivos projectos de execução e os planos de ocupação marginal, será considerada uma faixa de protecção de 100 m ao longo das vias e centrada no seu eixo.

Artigo 61.º

Margem de acerto e rectificação

1 — Admite-se o acerto pontual dos limites das zonas de construção delimitadas nas plantas de zonamento e de condicionantes, apenas na contiguidade das respectivas manchas e por razões de cadastro de propriedade, desde que não sejam alterados os limites das áreas de salvaguarda.

2 — A área em metros quadrados a alterar em cada acerto, caso corresponda a um aumento das zonas de construção, não poderá ser superior à da propriedade a que respeita e que já está contida nessa zona.

3 — Os acertos referidos nos números anteriores consubstanciam alterações ao Plano, sujeitas a regime simplificado nos termos do artigo 97.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Artigo 62.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

1 — Na planta de zonamento estão assinalados os limites que circunscrevem as unidades operativas de planeamento e gestão, e que são o plano da via estruturante norte-sul e a via estruturante nas-

cente-ponto, para as quais a Câmara Municipal define no relatório do Plano um conjunto de objectivos que pretende ver, caso a caso, concretizados.

2 — A delimitação dessas unidades tem em vista informar a gestão municipal, em geral, e a urbanística, em particular, de objectivos predefinidos para cada área e que podem ser de variada ordem, designadamente a coerência da malha urbana a criar ou a rectificar, a integração urbanística, a homogeneidade tipológica para as novas construções, a reestruturação urbana de áreas degradadas, a concretização de um programa de rede viária, a concentração de certo tipo de actividades, equipamentos públicos ou espaços de lazer de vocação específica e a protecção do património edificado ou natural.

3 — A delimitação de uma unidade operativa de planeamento e gestão não significa a suspensão da aplicação deste Regulamento nos actos de gestão sobre pretensões que ocorram no seu interior.

Artigo 63.º

Integração no edificado

As capacidades construtivas definidas neste Regulamento poderão ser ajustadas em áreas de tecido urbano existente, quer se trate de colmatação, construção, ampliação ou substituição de edifícios, em que serão respeitados os alinhamentos e as cêrceas dominantes do conjunto em que se inserem, não sendo invocável a existência de edifícios que excedam o alinhamento e a cêrcea dominante do conjunto.

Artigo 64.º

Prédios urbanos edificados sem licença

A Câmara Municipal poderá proceder à legalização de construções efectuadas ilegalmente, sem licença de construção, comprovadamente edificadas antes da entrada em vigor do Plano Director Municipal, e que obedeçam, cumulativamente, aos requisitos seguintes:

- Satisfazer a legislação aplicável ao licenciamento municipal de obras particulares;
- Não prejudicar, de forma grave, quer o interesse público quer o ordenamento do território municipal;
- Não prejudicar a capacidade construtiva das parcelas confinantes;
- Cumprir o definido no Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

CAPÍTULO V

Zona de construção condicionada

Artigo 65.º

Definição

1 — São espaços caracterizados pela ausência ou debilidade de infra-estruturas urbanas cuja ocupação construtiva não se considera prioritária e fica dependente da construção ou melhoria das infra-estruturas por parte dos promotores e da sua justificação em função do interesse municipal.

2 — Esta zona constitui uma reserva potencial de áreas para futuras zonas de equipamento, habitação social, serviços ou de indústria e armazenagem, caso as actualmente propostas se manifestem insuficientes para albergarem aquelas actividades ou se trate de empreendimentos com características especiais não enquadráveis nas outras zonas.

3 — A esta zona aplica-se o disposto nos artigos 5.º a 23.º deste Regulamento, com as devidas adaptações às suas características.

Artigo 66.º

Tipologia e uso dominantes

1 — Nesta zona poderão ser licenciados edifícios de habitação unifamiliar ou outras tipologias, nomeadamente as das restantes zonas de construção, desde que justificado o seu interesse municipal, e que não afectem negativamente a área envolvente, quer do ponto de vista paisagístico quer funcional, devendo, em qualquer caso, estabelecer uma correcta relação com as tipologias predominantes na sua envol-

vência directa e ser cumulativamente cumpridas as seguintes exigências, a especificar em altura própria pela Câmara Municipal:

- a) Melhoria dos acessos locais e, se necessário, a execução da ligação à rede viária nacional;
- b) Resolução de todas as condições de estacionamento de viaturas, cargas e descargas;
- c) Criação de todas as redes de infra-estruturas necessárias ao bom funcionamento da intervenção.

2 — O cumprimento das exigências referidas na alínea anterior ficará a cargo do requerente.

Artigo 67.º

Cêrcea

A cêrcea máxima será atribuída pela Câmara Municipal em função da localização e dos tipos e usos dominantes definidos no artigo anterior.

Artigo 68.º

Vias e infra-estruturas

1 — Nos casos de construção em parcelas ou em lotes resultantes de destaque ou loteamentos, deverão ser atendidos os seguintes condicionamentos:

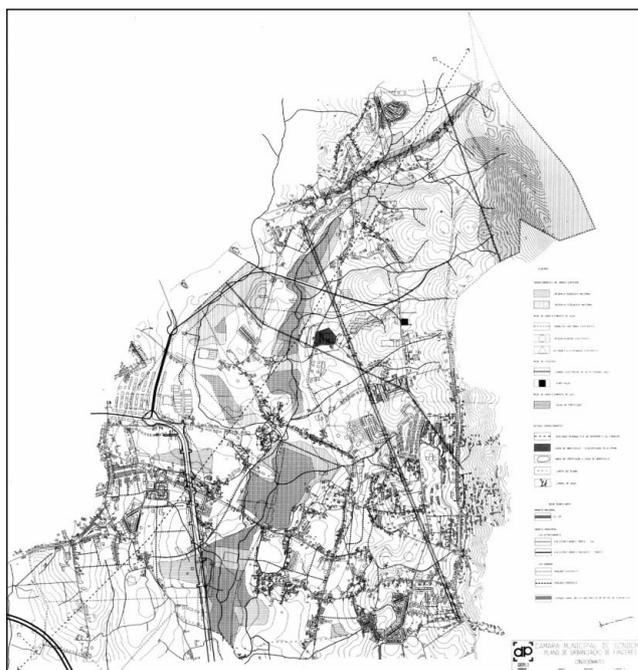
- a) A Câmara Municipal definirá as áreas a integrar no domínio público para o alargamento ou correcção dos acessos existentes;
- b) No caso de essas vias serem pavimentadas, ficará a cargo dos interessados a sua pavimentação, bem como a realização de passeios e o tratamento de espaços verdes e outras áreas a integrar no domínio público.

2 — O licenciamento de construções nesta zona não implica que a Câmara venha a viabilizar ou a melhorar os respectivos acessos à rede viária concelhia, considerada suficiente para as actividades existentes.

3 — As construções localizadas em lotes ou parcelas em áreas que não possuam redes públicas de infra-estruturas deverá ser exigida a adopção de soluções individuais para as infra-estruturas em falta.

4 — Em loteamentos será exigida a construção da totalidade das infra-estruturas colectivas, ou seja, rede viária, rede de abastecimento de água, rede de saneamento e rede de águas pluviais, ficando as restantes infra-estruturas sujeitas às exigências das entidades competentes.

5 — Todas as infra-estruturas deverão ser construídas pelos requerentes e ficarão preparadas para ligação às redes públicas que vierem a ser instaladas nesta zona.





Resolução do Conselho de Ministros n.º 60/2004

O Escolhas — Programa de Prevenção da Criminalidade e Inserção dos Jovens dos Bairros mais Vulneráveis dos Distritos de Lisboa, Porto e Setúbal foi aprovado, em Janeiro de 2001, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 4/2001, de 9 de Janeiro.

O Governo, consciente da importância e da existência de condições que permitam continuar a intervir, articulando iniciativas das diversas entidades e agentes locais, junto dos jovens provindos de contextos sócio-económicos mais desfavoráveis e problemáticos, entende dever dar continuidade às acções que têm vindo a ser desenvolvidas no âmbito do Programa Escolhas, dando-lhe claramente um novo impulso e dinâmica, tendo em conta a experiência anterior.

A abordagem da co-responsabilidade, com o envolvimento intenso dos próprios destinatários, enquanto protagonistas, é vital. A dinâmica inter-pares, com um papel central para a formação e mobilização de lideranças, deverá conduzir à criação de grupos informais ou formais de jovens que participem na construção das respostas educativas, formativas, desportivas e de lazer social, criando, entre os jovens, dinâmicas de inserção e de auto-regulação dos seus comportamentos.

A perspectiva de integração sairá beneficiada com iniciativas que envolvam, no seu desenvolvimento, a interacção dos destinatários do Programa com a comunidade envolvente, em particular com as outras crianças e jovens.

Deve ser seguida uma lógica de intervenção integrada (interinstitucional e interdisciplinar) e em parceria, através da qual, para além de promover novos projectos, se procurará fazer convergir para o mesmo plano o conjunto de iniciativas, intervenções e recursos já existentes, de forma a contribuir para a sua optimização e rentabilização.

Introduz-se uma abordagem centrada nas parcerias com a sociedade civil, mediante contratos-programa.

Alarga-se o âmbito territorial do Programa e privilegia-se uma perspectiva de integração, a qual permite atingir o objectivo inicial de prevenção da criminalidade, pois incide nas causas sociais da mesma.

Ao mesmo tempo, agilizam-se processos, simplificando a tutela e assegurando-se a intervenção do alto-comissário para a Imigração e Minorias Étnicas, propiciando uma melhor articulação com outras estruturas de integração já implementadas e com as equipas da segurança social a nível local e distrital.

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Proceder à renovação do Programa Escolhas, criado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 4/2001, de 9 de Janeiro.

2 — O Programa visa a integração das crianças e jovens provindos de contextos sócio-económicos mais desfavoráveis e problemáticos e prossegue os seguintes objectivos prioritários:

- a) A promoção da integração social das crianças e dos jovens dos bairros mais vulneráveis, incluindo daqueles que estiverem sujeitos a medidas de promoção e protecção ou a medidas tutelares educativas;
- b) A formação pessoal e social, escolar e profissional e parental, com a criação de condições para o acesso a estes valores das crianças e jovens;
- c) O desenvolvimento nas crianças e nos jovens, filhos ou familiares de imigrantes, de um sentido de pertença e filiação à sociedade de acolhimento para que estes, sem terem que abdicar do essencial da cultura e das tradições da sua família, se desenvolvam em igualdade de circunstâncias com qualquer criança ou jovem pertencente à comunidade portuguesa.

3 — O Programa tem âmbito nacional.

4 — O Programa estrutura-se em três áreas estratégicas de intervenção:

- a) Promoção da inclusão escolar e formação profissional;
- b) Ocupação dos tempos livres e participação comunitária;
- c) Plena integração na sociedade.

5 — A área estratégica da inclusão escolar e formação profissional, onde intervêm prioritariamente as escolas, os centros de formação e as empresas, inclui, nomeadamente, as seguintes acções:

- a) Desenvolvimento de projectos especiais de combate ao abandono escolar, de promoção do sucesso escolar e de formação profissional, através da concepção, implementação, financiamento e desenvolvimento de planos individuais de educação e de formação profissional, envolvendo escolas e centros de emprego;
- b) Implementação de medidas de educação e formação que facilitem o percurso escolar de crianças e jovens que tenham abandonado a escola, ou lhe sejam ausentes a partir dos 12 anos, com medidas educativas e formativas, concretizadas dentro ou fora do espaço escolar;