

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 100/2006

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Castelo de Paiva aprovou, em 25 de Março de 2004, a revisão do Plano de Urbanização da Vila de Castelo de Paiva.

Foram cumpridas todas as formalidades legais, nomeadamente quanto à obtenção de pareceres das entidades cujos interesses houve que acautelar e quanto à discussão pública prevista nos n.ºs 4 e 5 do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção resultante das alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

O município de Castelo de Paiva dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/95, de 17 de Julho, alterado por deliberação da Assembleia Municipal de Castelo de Paiva de 30 de Dezembro de 1998, publicada no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 115, de 18 de Maio de 1999.

O Plano de Urbanização da Vila de Castelo de Paiva vem alterar o Plano Director Municipal, verificando-se as seguintes alterações ao uso dos solos:

Passagem de áreas consolidadas para zonas verdes de protecção e enquadramento;

Passagem de área de expansão urbana para zona verde de recreio e lazer, zona verde de protecção e enquadramento, via variante e zona de protecção à via variante;

Passagem de áreas industriais existentes para zona habitacional de baixa densidade, zona agrícola, zona de equipamentos de utilização colectiva e zona de protecção à via variante;

Passagem de áreas industriais propostas para zona verde de protecção e enquadramento e zona agrícola;

Passagem de áreas agrícolas da Reserva Agrícola Nacional (RAN) para zona mista, zona habitacional de média densidade, zona habitacional de baixa densidade, zona habitacional de transição, zona de equipamentos de utilização colectiva, via variante e zona de protecção à via variante;

Passagem de áreas agrícolas complementares para zona mista, zona habitacional de média densidade, zona habitacional de baixa densidade, zona habitacional de transição, zona verde de protecção e enquadramento, zona industrial, zona de equipamentos de utilização colectiva, via variante e zona de protecção à via variante;

Passagem de áreas florestais para zona mista, zona habitacional de baixa densidade, zona habitacional de transição, zona verde de recreio e lazer, zona industrial, zona de equipamentos de utilização colectiva, via variante e zona de protecção à via variante;

Passagem de áreas de equipamento desportivo para zona mista, zona verde de recreio e lazer.

Procede-se, ainda, a uma desafectação de áreas da Reserva Ecológica Nacional (REN) e da RAN para ampliação do solo urbano.

Este Plano está, assim, sujeito a ratificação do Governo, nos termos da alínea *d*) do n.º 3 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção resultante das alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

Verifica-se a conformidade do Plano de Urbanização da Vila de Castelo de Paiva com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção do artigo 12.º do Regulamento, quando estabelece uma servidão admi-

nistrativa não prevista na Lei de Bases da Política e do Regime de Protecção e Valorização do Património Cultural (Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro), a qual, nos termos do seu artigo 43.º, estabelece zonas de protecção apenas para os imóveis classificados ou em via de classificação. O mesmo sucede quanto à representação cartográfica na planta de condicionantes da zona de protecção do edifício da cadeia.

Deve ser assegurado o integral cumprimento da legislação de protecção do património cultural e arqueológico, nos termos da citada Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, devendo também ser objecto de acompanhamento adequado todos os trabalhos que impliquem revolvimento do solo, em cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 270/99, de 15 de Julho, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 287/2000, de 10 de Novembro.

Importa ainda referir que ao património classificado e em vias de classificação que não conste da listagem contida no artigo 26.º do Regulamento do Plano nem esteja assinalado na planta de condicionantes é conferida a protecção prevista na citada Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, sendo que, enquanto vigorarem as respectivas servidões, as mesmas prevalecem sobre a disciplina constante do instrumento de gestão territorial cuja revisão se ratifica, devendo, não obstante, ser assegurada a permanente actualização do património referido.

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte emitiu parecer favorável.

A Comissão Regional da Reserva Agrícola de Entre o Douro e Minho emitiu parecer favorável à alteração da delimitação dos solos que integravam a RAN, nos termos do n.º 4 do artigo 32.º do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho.

Por outro lado, e enquadrada no processo de revisão do Plano de Urbanização da Vila de Castelo de Paiva, foi apresentada pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, na redacção resultante das alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, 79/95, de 20 de Abril, e 203/2002, de 1 de Outubro, uma proposta de alteração da delimitação da REN para a área do município de Castelo de Paiva, que substitui parcialmente a constante da Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/2001, de 9 de Maio.

Sobre esta alteração da delimitação da REN foi ouvida a Câmara Municipal de Castelo de Paiva.

A Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional pronunciou-se favoravelmente sobre a delimitação proposta, nos termos do disposto no artigo 3.º do mencionado decreto-lei.

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 resultante das alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, bem como no artigo 3.º e na alínea *b*) do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, na redacção resultante das alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 213/92, de 12 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril:

Assim:

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

1 — Ratificar a revisão do Plano de Urbanização da Vila de Castelo de Paiva, cujo Regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Excluir de ratificação o artigo 12.º do Regulamento, bem como a representação gráfica das zonas de protecção aí previstas na planta de condicionantes, sem prejuízo da remissão operada pelo n.º 2 do artigo 27.º do Regulamento no respectivo âmbito de aplicação.

3 — Excluir de ratificação a representação gráfica da zona de protecção do edifício da cadeia na planta de condicionantes.

4 — Aprovar a alteração da delimitação da REN do município de Castelo de Paiva, constante da Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/2001, de 9 de Maio, de acordo com a planta anexa à presente resolução, que dela faz parte integrante.

5 — Determinar que a planta mencionada no número anterior pode ser consultada na Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte.

6 — Estabelecer que fica alterado o Plano Director Municipal de Castelo de Paiva na área de intervenção do Plano de Urbanização da Vila de Castelo de Paiva.

Presidência do Conselho de Ministros, 13 de Julho de 2006. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA VILA DE CASTELO DE PAIVA — REVISÃO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto

O presente Regulamento é parte integrante do Plano de Urbanização da Vila de Castelo de Paiva e tem por objecto definir o regime do uso do solo através da classificação e qualificação da área objecto do Plano.

Artigo 2.º

Âmbito do Plano

O Plano de Urbanização da Vila de Castelo de Paiva, adiante designado por Plano, engloba a vila de Sobrado, definida pelo seu perímetro urbano, delimitado na planta de zonamento.

Artigo 3.º

Enquadramento jurídico

O presente Regulamento enquadra-se na legislação vigente respeitante aos planos de urbanização.

Artigo 4.º

Força vinculativa

O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as suas disposições de cumprimento obrigatório, quer para as intervenções de iniciativa pública quer para as intervenções de iniciativa privada ou cooperativa, sem prejuízo do exercício das atribuições e das competências das entidades de direito público e da lei em vigor.

Artigo 5.º

Composição do Plano

1 — O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de zonamento representando a organização urbana adoptada;
- c) Planta de condicionantes identificativa das servidões e das restrições de utilidade pública em vigor.

2 — O Plano é acompanhado por:

- a) Relatório fundamentando as soluções adoptadas;
- b) Programa de execução das acções previstas e respectivo plano de financiamento;
- c) Peças escritas e desenhadas.

Artigo 6.º

Definições

Para efeitos de interpretação e aplicação do presente Regulamento, adoptam-se as definições constantes do anexo I, que faz parte integrante deste Regulamento.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 7.º

Âmbito

1 — As servidões administrativas e as restrições de utilidade pública ao uso do solo constam da planta de condicionantes e regem-se pelo presente capítulo e demais legislação aplicável.

2 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública no âmbito do Plano são as seguintes:

a) Património natural:

Áreas de reserva e protecção de solos e de espécies vegetais — Reserva Agrícola Nacional (RAN);

Áreas de reserva e protecção de solos e de espécies vegetais — Reserva Ecológica Nacional (REN);

Domínio hídrico — linhas de água;

b) Património edificado:

Património classificado;

Património inventariado;

c) Infra-estruturas de transporte e telecomunicações:

Rede rodoviária;

d) Infra-estruturas básicas:

Linhas eléctricas;

Rede de telecomunicações;

Rede de abastecimento de água e saneamento;

e) Equipamentos:

Edifícios escolares;

Edifícios públicos e equipamentos de utilização colectiva.

SECÇÃO I

Património natural

Artigo 8.º

Reserva Agrícola Nacional

Consideram-se integradas na RAN todas as áreas indicadas na planta de condicionantes, estando sujeitas ao regime estabelecido na legislação aplicável.

Artigo 9.º

Reserva Ecológica Nacional

Consideram-se integradas na REN todas as áreas indicadas na planta de condicionantes, estando sujeitas ao regime estabelecido na legislação aplicável.

Artigo 10.º

Domínio hídrico — Linhas de água

Consideram-se recursos hídricos todas as linhas de água incluídas na área de intervenção do Plano. Sobre as margens destes cursos de água é constituída uma servidão de acordo com as disposições do regime legal aplicável, nomeadamente pela constituição às margens dos cursos de água não navegáveis nem fluviáveis, de uma servidão *non aedificandi* de 10 m para cada uma das margens do respectivo curso, devendo igualmente ser assegurada uma servidão de uso público, no interesse geral do acesso e da passagem às águas, e ainda da fiscalização e policiamento das águas pelas autoridades competentes.

SECÇÃO II

Património edificado

Artigo 11.º

Património classificado

A protecção ao património classificado é regulamentada pela legislação aplicável, nomeadamente:

a) Os monumentos nacionais e imóveis de interesse público têm uma zona de protecção que abrange a área envolvente do imóvel até 50 m a partir dos seus limites;

b) Nestas zonas não é permitido executar quaisquer obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução em edifícios ou terrenos sem parecer favorável do Instituto Português do Património Arquitectónico;

c) Igual autorização é necessária para a criação ou transformação de zonas verdes ou para qualquer movimentação de terras ou execução de drenagens;

d) Todos os projectos de arquitectura referentes a obras de recuperação, conservação, adaptação ou alteração de bens imóveis classificados, e nas respectivas zonas de protecção, necessitam de ser elaborados e subscritos por arquitectos.

Artigo 12.º

Património inventariado

A protecção ao património inventariado é regulamentada pela legislação aplicável, sendo que a zona de protecção, num zonamento geral, não poderá ser inferior a 50 m de raio, no qual são proibidos todos e quaisquer movimentos de terra.

SECÇÃO III

Infra-estruturas de transporte e telecomunicação

Artigo 13.º

Servidões rodoviárias

1 — As estradas nacionais classificadas ao abrigo do Plano Rodoviário Nacional — PRN 2000 obedecem ao seu enquadramento técnico-normativo e legislação complementar, nomeadamente pelo estabelecimento de uma zona de servidão *non aedificandi* de 20 m para cada lado do eixo da estrada.

2 — Nas estradas nacionais desclassificadas deverá ser observada uma zona de servidão estabelecida de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente pelo estabelecimento de uma faixa *non aedificandi* de 10 m para cada lado, medidos a partir do limite da plataforma da estrada.

3 — Na via variante é estabelecida uma faixa *non aedificandi* de 25 m para cada um dos lados, medidos a partir do eixo, devendo os acessos ser efectuados em nós ou entroncamentos.

4 — A construção de muros de vedação a efectuar à margem das estradas nacionais classificadas, das estradas nacionais desclassificadas e das estradas municipais obedece ao disposto na legislação aplicável.

5 — Nos principais nós de ligação, ramais de acesso, cruzamentos e entroncamentos das estradas nacionais entre si e com a via variante deverão ser respeitadas zonas de servidão *non aedificandi* estabelecidas de acordo com a legislação aplicável.

6 — Aquando da construção de novas vias ou remodelação das existentes, deverão ser respeitados os parâmetros de dimensionamento dispostos no artigo 33.º do presente Regulamento.

SECÇÃO IV

Infra-estruturas básicas

Artigo 14.º

Servidões da rede eléctrica

1 — Definem-se servidões administrativas relativamente às linhas aéreas de média e alta tensão, constituídas por faixas *non aedificandi* estabelecidas de acordo com a legislação aplicável.

2 — Nas faixas referidas no número anterior não são ainda permitidas plantações que impeçam o estabelecimento ou prejudiquem a exploração das linhas.

3 — Nas zonas de ocupação urbana, qualquer remodelação ou execução de novas infra-estruturas eléctricas será obrigatoriamente executada em subterrâneo, devendo ainda proceder-se a curto prazo à alteração dos traçados que se localizem nas áreas de ocupação urbana a consolidar.

Artigo 15.º

Servidões da rede de telecomunicações

1 — Definem-se servidões administrativas relativamente à rede de telecomunicações estabelecidas de acordo com a legislação aplicável.

2 — Nas zonas de ocupação urbana, qualquer remodelação ou execução de novas infra-estruturas de telecomunicações será obrigatoriamente executada em subterrâneo, devendo ainda proceder-se a curto prazo à alteração dos traçados que se localizem nas áreas de ocupação urbana a consolidar.

Artigo 16.º

Servidões da rede de abastecimento de água e saneamento

1 — Dentro do perímetro urbano, aos traçados das condutas de abastecimento de água e de drenagem de esgotos é estabelecida uma faixa *non aedificandi* de 3,5 m para cada um dos lados da conduta.

2 — É interdita a plantação de árvores ao longo de uma faixa de 5 m para cada um dos lados das condutas de abastecimento de água e de drenagem de esgotos. A faixa de protecção é de 20 m quando se trate da plantação de espécies de crescimento rápido.

3 — É estabelecida uma faixa *non aedificandi* de 10 m em relação aos limites das áreas ocupadas ou destinadas a estações de tratamento ou reservatórios de água.

SECÇÃO V

Equipamentos

Artigo 17.º

Servidões e edifícios escolares

Na proximidade dos edifícios escolares, identificados na planta de condicionantes, não é permitido erigir qualquer construção numa faixa com uma vez e meia a altura da construção e nunca inferior a 12 m, contados a partir dos limites do recinto escolar, e deverá ser garantida uma margem de, pelo menos, 200 m de distância à localização e instalação de estabelecimentos cuja actividade possa ser qualificada como insalubre, incómoda, tóxica ou perigosa.

Artigo 18.º

Edifícios públicos e equipamentos de utilização colectiva

Na concepção e ou remodelação de instalações e respectivos espaços circundantes da administração pública central, regional e local, bem como dos institutos públicos que revistam a natureza de serviços personalizados, deverão ser observadas as normas técnicas destinadas a permitir a acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada estabelecidas de acordo com a legislação aplicável.

CAPÍTULO III

Zonamento

Artigo 19.º

Categorias e uso do solo

1 — O Plano considera várias classes de espaço, integrando cada uma as diferentes categorias, denominadas zonas, em função do seu estatuto urbanístico, do seu uso dominante, das morfologias e das ocupações e utilizações específicas propostas.

2 — São constituídas as seguintes categorias de uso do solo, sem prejuízo das condicionantes existentes e de todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

a) Estrutura ecológica:

Zona agrícola — NA;
Zona florestal — NB;
Zona rural — NC;
Zona verde de protecção e enquadramento;
Zona verde de recreio e de lazer;

b) Zona cultural/natural:

Domínio hídrico — linhas de água;
Património classificado;
Património inventariado;

c) Zonas de ocupação urbana:

Zona mista — UA;
Zona habitacional de média densidade — UB;
Zona habitacional de baixa densidade — UC;
Zona habitacional de transição — UD;
Zona industrial — UI;
Zona de equipamentos de utilização colectiva.

SECÇÃO I

Estrutura ecológica

Artigo 20.º

Zona agrícola — NA

1 — A zona agrícola — NA é uma zona que abrange as áreas constituídas por solos de capacidade de uso agrícola A, B ou Ch, nomea-

damente as áreas classificadas pelas RAN e REN. É destinada, exclusivamente, à ocupação agrícola.

2 — Nestas classes e subclasse de solos, sem prejuízo da legislação aplicável, é proibida a construção de qualquer tipo de edificações, bem como a execução de aterros, escavações ou qualquer outro processo de inutilização dos solos.

Artigo 21.º

Zona florestal — NB

1 — A zona florestal — NB é destinada exclusivamente à ocupação florestal.

2 — Nesta zona é proibida a construção de qualquer tipo de agrupamento de habitações, edifícios de habitação colectiva e edifícios industriais ou afins, bem como de equipamentos colectivos.

Artigo 22.º

Zona rural — NC

1 — A zona rural — NC é constituída pelas áreas destinadas, exclusivamente, às actividades agrícolas e pecuárias, sendo, no entanto, possível a inclusão de equipamentos de utilização colectiva.

2 — Nesta zona é proibida a construção de qualquer tipo de agrupamento de habitações, edifícios de habitação colectiva, industriais e afins.

3 — As áreas mínimas das parcelas onde é permitido construir uma habitação estão condicionadas pelo uso agrícola dos terrenos da seguinte forma:

- a) Agricultura hortícola de regadio — 5000 m²;
- b) Agricultura arvensa de regadio — 20 000 m²;
- c) Agricultura de sequeiro — 30 000 m².

Artigo 23.º

Zona verde de protecção e enquadramento

1 — A zona verde de protecção e enquadramento constitui-se como uma área *non aedificandi* que se destina à protecção e composição paisagística das linhas de água e a fazer a transição da zona industrial para a área urbana envolvente.

2 — Nestas áreas é interdita:

- a) A construção ou edificação de qualquer tipo;
- b) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- c) A alteração da topografia do solo;
- d) A descarga de entulhos de qualquer espécie e do depósito de materiais ou máquinas.

3 — Na elaboração de planos de pormenor ou de operações de loteamento que integrem parte desta área serão integralmente respeitados os seus limites.

Artigo 24.º

Zona verde de recreio e de lazer

1 — A zona verde de recreio e de lazer inclui as áreas directamente ligadas aos espaços habitacionais e aos equipamentos colectivos, onde predomina a vegetação associada às actividades de lazer e fruição desses mesmos espaços ou como enquadramento vegetal de valorização ambiental e paisagística do tecido urbano.

2 — Incluem-se nesta categoria:

- Espaços ajardinados;
- Praças;
- Alinhamentos arbóreos;
- Espaços de recreio e de lazer.

3 — Nestas zonas é permitida a localização de equipamento e mobiliário urbano, tais como cafés, quiosques e instalações sanitárias, desde que:

- a) A sua função e as suas características técnicas sejam licenciadas e aprovadas pela Câmara Municipal;
- b) Seja assegurado um espaço livre de circulação pedonal sem qualquer obstrução, directa ou indirecta, desse mobiliário, com 2,25 m.

4 — Estas áreas deverão ser objecto de projecto especializado de arquitectura paisagística, aquando da sua concepção ou remodelação.

SECÇÃO II

Zona cultural/natural

Artigo 25.º

Recursos hídricos — Linhas de água

1 — As linhas de água deverão ser mantidas e preservado o seu curso natural.

2 — Nestas áreas deverá obedecer-se ao disposto no artigo 10.º do presente Regulamento.

Artigo 26.º

Património classificado

1 — Os imóveis classificados na área de intervenção do Plano são os seguintes:

- a) Monumento funerário de Sobrado — monumento nacional — Decreto n.º 37 728, de 5 de Janeiro de 1950;
- b) Fonte existente nos jardins da Quinta da Boavista — imóvel de interesse público — Decreto n.º 129/77, de 29 de Setembro;
- c) Capela da Quinta de Vegide — valor concelhio — Decreto n.º 129/77, de 29 de Setembro;
- d) Penedo de Vegide — valor concelhio — Decreto n.º 95/78, de 12 de Setembro;
- e) Edifício da cadeia — valor concelhio — parecer do Ministro da Cultura de 9 de Janeiro de 1985.

2 — Deverão ser respeitadas as condicionantes estipuladas no artigo 11.º do presente Regulamento.

Artigo 27.º

Património inventariado

1 — O património inventariado na área de intervenção do Plano é o seguinte:

- a) Fonte da Rinchoeira;
- b) Penedo zoomórfico;
- c) Restos de três sepulturas e de capela moçárabe;
- d) Forno de cerâmica;
- e) Restos de capela;
- f) Machados de pedra.

2 — Relativamente ao património inventariado deverá ser respeitada uma faixa de protecção nos termos do estipulado no artigo 12.º do presente Regulamento.

SECÇÃO III

Zonas de ocupação urbana

Artigo 28.º

Condições gerais de ocupação

1 — As zonas de ocupação urbana são áreas destinadas à habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização colectiva e, excepcionalmente, à actividade industrial cuja actividade seja compatível com a função residencial, nos termos da legislação aplicável, e desde que não dê lugar a vibrações, ruídos, mau cheiro, fumos ou resíduos poluentes, que agravem as condições de salubridade, perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento ou que acarretem riscos de toxicidade, incêndio ou explosão.

2 — Nestas zonas é permitida a conjugação das funções de comércio, serviços e restauração, entre si e com a função residencial, devendo, neste caso, o comércio e a restauração serem feitos exclusivamente no piso térreo ou, em alternativa, em edificações próprias.

3 — No tecido urbano consolidado, os espaços ainda não preenchidos ou as operações de renovação ou de remodelação deverão respeitar, obrigatoriamente, os alinhamentos contíguos, excepto nas situações em que se comprometa o eventual alargamento das vias adjacentes.

4 — É permitida a existência de um piso adicional em cave, abaixo da cota de soleira, nas tipologias habitacionais unifamiliares, e de um ou dois pisos em cave, abaixo da cota de soleira, nas tipologias habitacionais colectivas e nas outras ocupações. A utilização das caves deverá respeitar o disposto no artigo 39.º do presente Regulamento.

5 — Na zona urbana poderão instalar-se unidades comerciais de dimensão relevante, desde que a sua existência não colida ou prejudique as áreas de reserva e protecção do Plano que integram e a estrutura ecológica e observem o prescrito na legislação aplicável e o disposto nos artigos 32.º e 34.º do presente Regulamento.

6 — Na zona urbana deverão ser observadas as normas de projecto e as condições específicas de cada zona estabelecidas no presente Regulamento e no quadro regulamentar do anexo II do presente Regulamento e que dele faz parte integrante.

Artigo 29.º

Quadro regulamentar

Os parâmetros, os usos e as disposições aplicáveis a cada uma das zonas de ocupação urbana são as constantes no quadro regulamentar que integra a planta de zonamento em anexo ao presente Regulamento e que dele faz parte integrante.

Artigo 30.º

Zona industrial

Poderá ainda ser permitida a localização de superfícies comerciais e de serviços, equipamentos de utilização colectiva e zonas verdes.

1 — É interdita a edificação de construções para fins habitacionais, com excepção das destinadas à guarda das instalações.

2 — Os parâmetros, os usos e as disposições aplicáveis à zona industrial são os constantes no quadro regulamentar que integra a planta de zonamento, anexo ao presente Regulamento e que dele faz parte integrante.

3 — Todas as unidades a instalar devem possuir, dentro do respectivo lote, espaços para cargas e descargas de matérias-primas ou produtos manufacturados, sendo proibido fazer tais operações na via pública.

4 — As áreas não impermeabilizadas devem ser tratadas como espaços verdes, de preferência arborizados, devendo o seu estudo e concepção fazer parte integrante do processo de licenciamento ou autorização municipal.

Artigo 31.º

Equipamentos de utilização colectiva

1 — As áreas que se destinam à localização de equipamentos de utilização colectiva são os espaços ou as edificações destinadas à prestação de serviços à colectividade, nomeadamente no âmbito da saúde, da educação, da assistência social, da segurança e da protecção civil, à prestação de serviços de carácter económico e à prática de actividades culturais, desportivas ou de recreio e lazer.

2 — Estas áreas serão respeitadas aquando da execução de planos de pormenor, operações de loteamento ou de qualquer licenciamento ou autorização administrativa.

3 — Os destinos de uso específicos de cada área integrada nesta zona, constantes na planta de zonamento, têm carácter indicativo, podendo tais destinos específicos ser alterados pela Câmara Municipal, desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação das referidas áreas com equipamentos públicos ou de interesse público.

4 — A rede de equipamentos proposta pelo Plano é a que consta do anexo III ao presente Regulamento e que dele faz parte integrante.

5 — A área de reserva para equipamentos não especificados destina-se à localização de equipamentos, actualmente não especificados, que surjam no prazo de vigência do Plano.

6 — A configuração e implantação dos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores deverá ser definida em estudos posteriores de maior detalhe e no âmbito da concepção do respectivo projecto.

CAPÍTULO IV**Parâmetros de dimensionamento e normas de projecto****SECÇÃO I****Parâmetros de dimensionamento**

Artigo 32.º

Espaços verdes e de equipamento de utilização colectiva

1 — Para efeitos do Plano, consideram-se «espaços verdes e de utilização colectiva» e «equipamentos de utilização colectiva», respectivamente, as categorias de «zona verde de recreio e lazer» e de «zona de equipamentos de utilização colectiva».

2 — As parcelas de terreno para espaços verdes públicos e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos de utilização colectiva que, de acordo com operação de loteamento ou com as situações previstas no n.º 5 do artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, devam integrar o domínio público municipal são cedidas gratuitamente à Câmara Municipal pelo proprietário e demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear, dimensionadas de acordo com o estabelecido no anexo IV ao presente Regulamento e que dele faz parte integrante.

3 — A Câmara Municipal pode considerar não se justificar a aplicação total ou parcial dos parâmetros definidos no número anterior se:

a) A área onde se integra a parcela a autorizar ou licenciar estiver adequadamente servida de espaços verdes públicos, integrados na estrutura verde urbana e num raio de influência inferior a 400 m, e por equipamentos;

b) Estiverem previstos espaços verdes de utilização colectiva, integrados na estrutura verde urbana e num raio de influência inferior a 400 m, e de equipamentos de utilização colectiva noutras áreas que, de alguma forma, já assegurem a satisfação das necessidades da zona onde se insere a parcela a licenciar ou autorizar.

4 — Para efeitos do disposto no número anterior, o proprietário fica obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em

numerário ou em espécie correspondente, respectivamente, à totalidade das áreas a ceder ou o correspondente à área em falta, nos termos definidos em regulamento municipal.

5 — O disposto no n.º 3 do presente artigo é também aplicável aos pedidos de licenciamento ou de autorização de obras de edificação em área não abrangida por operação de loteamento quando respeitarem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, nos termos a definir por regulamento municipal.

6 — Não são consideradas como cedência para domínio público municipal as áreas verdes com menos de 200 m² e com largura inferior a 5 m.

7 — Não são consideradas como cedência para domínio público municipal as áreas para equipamentos onde não se possa inscrever um rectângulo mínimo de 20 m × 35 m.

Artigo 33.º

Infra-estruturas viárias e estacionamento

A construção de infra-estruturas viárias ou a remodelação das existentes, sempre que possível, deve obedecer às seguintes características e parâmetros de dimensionamento, de acordo com a seguinte hierarquia:

1) Via de atravessamento geral — corresponde à via variante à EN 222 nos troços existentes e programados. Assume-se como a via principal de atravessamento do meio urbano, destinada a assegurar a sua travessia ou a servir de acesso às vias de distribuição geral. Não constitui uma via de suporte ao desenvolvimento urbano, destinando-se fundamentalmente a um trânsito de passagem; a circulação deve ser fácil e tanto quanto possível liberta de interferências, pelo que é de admitir cruzamentos de nível mas não é permitido estacionamento lateral nem acessos directos às parcelas e lotes limítrofes;

2) Via de distribuição geral — via principal de travessia e de acesso a bairros, zonas ou sectores específicos do tecido urbano, funcionando com características semelhantes à anterior, mas de menor dimensão e de âmbito mais local, relacionando-se de uma forma mais directa com o edificado e fazendo a comunicação com as vias de distribuição local:

- a) Largura mínima da faixa de rodagem — 7 m;
- b) Passeios com 1,6 m de cada lado para troços existentes, sem prejuízo do disposto no artigo 17.º do presente Regulamento, ou com 2,25 m para troços propostos ou a criar;
- c) Arborização com 1,5 m de cada lado;
- d) Estacionamento exterior à faixa de rodagem;
- e) Perfil tipo mínimo para troços existentes, considerando a faixa de rodagem e passeios — 10,2 m;
- f) Perfil tipo mínimo para troços propostos ou a criar, considerando a faixa de rodagem, passeios, arborização e estacionamento longitudinal em, pelo menos, uma frente — 15,5 m;

3) Via de distribuição local — via local cuja função principal é a de permitir o acesso directo às edificações, formando uma rede capilar que nasce à medida das necessidades concretas do território e da sua expansão. Permitem o acesso local às actividades e funções urbanas, integrando ruas partilhadas por veículos e peões:

- a) Largura mínima da faixa de rodagem — 6,5 m;
- b) Passeios com 1,6 m de cada lado, sem prejuízo do disposto no artigo 17.º do presente Regulamento;
- c) Arborização com 1 m de cada lado;
- d) Estacionamento exterior à faixa de rodagem ou integrado na faixa de rodagem nos arruamentos de sentido único;
- e) Perfil tipo mínimo para troços existentes, considerando a faixa de rodagem e passeios — 9,7 m;
- f) Perfil tipo mínimo para troços propostos ou a criar, considerando a faixa de rodagem, passeios, arborização e estacionamento longitudinal em, pelo menos, uma frente — 12,9 m.

4) Na zona industrial, a largura mínima da faixa de rodagem referida nos números anteriores é de 9 m;

5) As baías para estacionamento e as vias de serviço para estacionamento deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

a) Por lugar, afectação de uma área com 5 m × 2,5 m, dispostos longitudinalmente ou transversalmente às vias de distribuição geral, ou com 5 m × 2,25 m, dispostos longitudinalmente ou transversalmente nas vias de distribuição local;

b) As vias de serviço para estacionamento terão 6 m de faixa de rodagem e o estacionamento deverá dispor-se preferencialmente, ou em pelos menos uma frente, de forma transversal à via.

6) Sempre que uma via existente não disponha das dimensões de perfil transversal estabelecidas no número anterior, as implantações dos lotes e edifícios deverão respeitar recuos em relação à margem da via preexistente que assegurem os perfis indicados, excepto em

frentes urbanas consolidadas, nas quais se verifique recomendável a manutenção dos alinhamentos existentes.

Artigo 34.º

Estacionamento

1 — Para efeitos do cálculo da área de estacionamento a assegurar dentro dos lotes para veículos ligeiros, deve considerar-se:

- 20 m² para cada lugar de estacionamento à superfície;
- 30 m² para cada lugar de estacionamento em estrutura edificada.

2 — Para efeitos do cálculo da área de estacionamento a assegurar dentro dos lotes para veículos pesados, deve considerar-se:

- 75 m² para cada lugar de estacionamento à superfície;
- 130 m² para cada lugar de estacionamento em estrutura edificada.

3 — No licenciamento ou autorização de novas construções, alteração de uso e nas operações de loteamento e nas situações previstas no n.º 5 do artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, é obrigatório prever lugares de estacionamento dimensionados segundo os parâmetros constantes do anexo v ao presente Regulamento e que dele faz parte integrante.

4 — Exceptuam-se do número anterior as situações em que, no tecido urbano consolidado, se torne tecnicamente inviável o cumprimento dos parâmetros estipulados.

5 — Para unidades comerciais de dimensão relevante com área bruta de construção superior a 2500 m² deverá ser efectuado um estudo de tráfego que permita avaliar a capacidade das vias envolventes e de acesso ao local e o impacte na zona envolvente.

SECÇÃO II

Normas de projecto

Artigo 35.º

Implantação das construções

1 — Aquando de operações de loteamento e nas situações previstas no n.º 5 do artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, e sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, nomeadamente no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, e do disposto nos artigos 11.º e 28.º do presente Regulamento, as edificações de tipologias unifamiliares destinadas ao uso habitacional deverão implantar-se nos lotes por forma a respeitar os seguintes afastamentos mínimos:

- Frontal — 3 m;
- Lateral — 3 m;
- Tardoz — 5 m.

2 — Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, nomeadamente no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, e do disposto nos artigos 11.º e 28.º do presente Regulamento, o licenciamento ou autorização de obras de edificação destinadas ao uso industrial, precedidas ou não de operação de loteamento, deverá observar os seguintes afastamentos mínimos das construções aos lotes/parcelas:

- Frontal — 10 m;
- Lateral — 5 m;
- Tardoz — 6 m.

3 — Salvaguardam-se do disposto no número anterior as autorizações administrativas de obras de edificação em áreas abrangidas por alvarás de loteamento.

4 — As demais operações urbanísticas devem respeitar o constante no n.º 3 do artigo 28.º

Artigo 36.º

Altura das edificações

O número máximo de pisos admissível e a cêrcea máxima permitida na área do Plano são os constantes do quadro regulamentar do anexo II do presente Regulamento e que dele faz parte integrante.

Artigo 37.º

Profundidade dos edifícios

1 — A profundidade das novas construções, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, não poderá exceder os 15 m, incluindo eventuais corpos balançados.

2 — Exceptuam-se do estabelecido no número anterior as seguintes situações:

- Edifícios de equipamento de utilização colectiva;
- Varandas;

Pisos em cave ou rés-do-chão, desde que não utilizados para habitação, sendo, neste caso, a profundidade máxima do rés-do-chão equivalente a dois terços da profundidade do terreno, com o máximo de 30 m.

3 — Nas construções destinadas exclusivamente a comércio ou indústria, a profundidade não poderá exceder 30 m.

Artigo 38.º

Anexos

É permitida a construção de anexos destinados ao uso complementar da construção principal (por exemplo: garagens, arrumos), desde que, para além das disposições relativas a iluminação e a ventilação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, se observem os seguintes parâmetros:

a) Não é permitida a ocupação de uma área superior a 10 % da área total do lote, não podendo, também, essa área ultrapassar 45 m² em lotes destinados a habitação unifamiliar e 25 m² em lotes destinados a habitação colectiva;

b) O anexo deverá desenvolver-se numa volumetria de um só piso, não excedendo a cêrcea exterior de 2,3 m e não sendo admitida a utilização da sua cobertura com terraço acessível.

Artigo 39.º

Caves, caves parciais e sótãos

1 — As caves das edificações deverão destinar-se, exclusivamente, a parqueamento automóvel, áreas técnicas ou arrumos.

2 — Quando as condições do terreno permitam a construção de semicaves habitáveis, ao abrigo da legislação aplicável, nomeadamente o artigo 77.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, estas podem destinar-se a habitação, comércio e serviços.

3 — As situações previstas no número anterior contam como piso e são contabilizadas para a área bruta de construção.

4 — A utilização dos sótãos será limitada unicamente a arrecadações domésticas e usos de condomínio.

Artigo 40.º

Muros e vedações

1 — Os muros das parcelas devem estar harmonizados com o respectivo edifício, fazendo parte dos projectos a sua pormenorização.

2 — A altura dos muros e vedações não pode exceder 1,2 m, sendo que quando confinantes com arruamentos públicos apenas é permitido muro de e até 0,8 m e o restante completado com sebes vegetais, gradeamentos, redes metálicas ou outros.

3 — A construção de muros de vedação a efectuar à margem das estradas nacionais classificadas e das estradas nacionais desclassificadas obedecem ao disposto na legislação aplicável.

Artigo 41.º

Traçado arquitectónico

Sem prejuízo do estipulado pelo Regulamento Geral das Edificações Urbanas, nos projectos dos edifícios deverão as soluções arquitectónicas e estéticas ser harmoniosas, incluindo materiais, texturas e cores, de forma a atingir uma correcta integração no meio em que se vão inserir, respeitando valores de ordem cultural e tradicional próprios da região. Desta forma, e sem prejuízo dos parâmetros a estabelecer em planos de pormenor, obedecerão aos seguintes condicionamentos:

a) Tratamento exterior de paredes e muros — o tratamento das edificações deverá ter em conta as cores e os materiais próprios da região, não sendo permitido o uso de revestimentos em azulejo decorativo próprio para interiores, pinturas do tipo texturado, revestimentos de pedra não aparelhada, nem utilizados rebocos carapinhados ou outros materiais menos nobres e dissonantes ou sem acabamento;

b) Portas e janelas — os materiais a utilizar nestes elementos serão preferencialmente a madeira, o aço, o ferro ou alumínio lacado, nas cores tradicionais da região. Não será permitida a colocação de caixas de estores no exterior, de portas de alumínio e chapas metálicas, da cor natural deste material;

c) Coberturas — nas coberturas não é permitida a aplicação de fibrocimento e de chapa ondulada;

d) Corpos balançados e varandas — nas fachadas principais dos edifícios são permitidos corpos balançados desde que não ultrapassem 0,8 m do plano da fachada, nem constituam balanços superiores a metade da largura do passeio;

e) Muros e vedações — os muros das edificações devem estar harmonizados com o respectivo edifício, fazendo parte dos projectos a sua pormenorização. A altura dos muros e vedações, medida a partir

do ponto médio do plano horizontal, não pode exceder 1,2 m, sendo que, quando confinantes com arruamentos públicos, apenas é permitido muro até 0,8 m e o restante completado com sebes, gradeamentos ou outros.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 42.º

Infra-estruturas urbanísticas

Na ausência de arruamentos ou de infra-estruturas de abastecimento de água e saneamento, poderá o pedido de licenciamento de obras de construção, de ampliação e de reconstrução ser indeferido.

Artigo 43.º

Responsabilidade

Todos os projectos de operações urbanísticas, sem prejuízo da legislação aplicável, deverão obedecer ao aqui regulamentado, adoptando os conceitos e critérios definidos no Plano.

Artigo 44.º

Regime de cedências

1 — Para efeitos de edificação, os proprietários são obrigados a ceder à Câmara Municipal, a título gratuito e nos termos da legislação aplicável, as áreas necessárias à construção e ou ao alargamento das vias de circulação e áreas de estacionamento público.

2 — Para efeitos de divisão da propriedade com vista à sua urbanização, os proprietários são obrigados a ceder à Câmara Municipal, a título gratuito e nos termos da legislação aplicável, as áreas necessárias à construção e ou ao alargamento das vias de circulação, as áreas de estacionamento público, áreas de espaços verdes e de equipamentos de utilização colectiva.

Artigo 45.º

Casos omissos

Cabe à Assembleia Municipal a resolução de questões suscitadas pelo presente Regulamento, bem como de situações não contempladas no conjunto do mesmo.

Artigo 46.º

Entrada em vigor

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

ANEXO I

Conceitos e definições

Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente Regulamento, são adoptadas as definições adiante indicadas e, ainda, as constantes da publicação *Vocabulário do Ordenamento do Território* (2000), editada pela DGOTDU:

a) «Anexo» — qualquer construção destinada a uso complementar da construção principal, como, por exemplo, garagens e arrumos;
b) «Área bruta de construção» (abc) — valor numérico, expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas brutas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, representando a superfície total da edificação, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo anexos. Para efeitos de aplicação do índice de construção, excluem-se as seguintes situações:

Terraços e varandas descobertas;
Áreas destinadas a estacionamento, desde que o pé-direito seja igual ou inferior a 2,4 m em, pelo menos, 80 % da sua área;
Caves e sótãos de acordo com o artigo 39.º;
Áreas técnicas (posto de transformação, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.);
Galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
Sótãos não habitáveis;

c) «Área bruta de implantação» (ai) — valor numérico, expresso em metros quadrados, correspondente ao somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas, platibandas e outros elementos salientes abertos;

d) «Área total do terreno» — corresponde ao somatório das áreas de um prédio ou prédios, tal como constam na matriz, qualquer que

seja o uso preconizado do solo sobre o qual incide a operação urbanística;

e) «Cave» — unidade ocupacional em pisos abaixo do solo;

f) «Cave parcial» ou «semicave» ou «cave semienterrada» — unidade ocupacional com pisos abaixo do solo mas cujas cotas de todos os pontos da superfície acabada sejam iguais ou superiores à cota mais elevada de uma das linhas de terra (principal ou de tardo) confinantes com essa unidade ocupacional. De acordo com este conceito, uma semicave deverá ter sempre, pelo menos, uma das fachadas totalmente livres;

g) «Cércea» — dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios, tais como chaminés, casa de máquinas de ascensores ou depósitos de água;

h) «Comércio» — actividades consideradas na Classificação das Actividades Económicas (CAE — Rev. 2), por ramos de actividade, sob as secções G e H;

i) «Cota de soleira» — nível superior do degrau de soleira de um edifício, nível esse normalmente coincidente com o do pavimento do piso térreo;

j) «Equipamentos de utilização colectiva» — espaços destinados à prestação de serviços de colectividade, designadamente no âmbito da saúde, da educação, da assistência social, da segurança e da protecção civil, à prestação de serviços de carácter económico e à prática pela colectividade de actividades culturais, desportivas ou de recreio e de lazer;

l) «Habitação colectiva» — edifício destinado a habitação com três ou mais fogos, independentemente do número de pisos, servido por acesso vertical comum;

m) «Habitação unifamiliar» — edifício destinado a habitação de um só agregado familiar, independentemente do número de pisos, de características isolada, geminada ou em banda, com entrada independente a partir do exterior;

n) «Índice de construção» — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área de construção e a área base onde se pretende aplicar o índice, usualmente a área total do terreno, parcela ou lote;

o) «Índice de implantação» — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área de implantação e a área base onde se pretende aplicar o índice, usualmente a área total do terreno, parcela ou lote;

p) «Indústria» — actividade considerada na CAE — Rev. 2, sob as seguintes secções:

C — Indústria extractiva;

D — Indústria transformadora;

E — Produção e distribuição de electricidade, gás e água;

F — Construção;

I — Transportes, armazenagem e comunicação;

q) «Número de pisos» — número de pisos acima da cota média do arruamento de acesso ao edifício no troço que lhe está afecto. Quando um edifício for marginado por mais de um arruamento de acesso com cotas diferentes, o número de pisos é contado a partir do piso inferior em relação ao plano horizontal médio, definido pela média das diferenças de cotas entre os arruamentos que lhe dão acesso ou que com ele marginem. Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, não são contabilizáveis os pisos localizados abaixo do ponto ou plano de referência, quaisquer que sejam os seus usos;

r) «Plano de pormenor» — plano municipal de ordenamento do território que desenvolve e concretiza propostas de organização espacial de qualquer área específica do território municipal, definindo com detalhe a concepção da forma de ocupação, servindo de base aos projectos de execução das infra-estruturas, da arquitectura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com as prioridades estabelecidas no programa de execução do plano de urbanização;

s) «Operação de loteamento» — toda a acção que tenha por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu emparcelamento ou reparcelamento.

t) «Serviços» — actividades consideradas na CAE — Rev. 2, sob as secções J, K, L, M, N e O;

u) «Turismo» — actividades consideradas na CAE — Rev. 2 sob os grupos 551 e 552, «Estabelecimentos hoteleiros, parques de campismo e outros locais de alojamento»;

v) «Unidades comerciais de dimensão relevante» — estabelecimentos, considerados individualmente ou no quadro de um conjunto pertencente a uma mesma empresa ou grupo em que se exerce a actividade comercial, cuja área de venda contínua seja superior a 2000 m².

ANEXO II
Quadro regulamentar

| Zona | Operação Urbana | Parâmetros | | | | Usos** | Construções | | | | |
|-----------------|-----------------|--|--------------------------|---------------------|---------------|--------|--|--|---|---|------|
| | | Índice Implantação máximo | Índice Construção máximo | Nº máximo de Pisos* | Cércea máxima | | Tipologia | Alinhamento mínimo frontal *** | Profundidade máxima (sem prejuízo do artº 36º do RGEU) | | |
| ZONA MISTA - UA | a.1 | Conservação Colmatação de Frentes Urbanas | 0,5 | 1,5 | 3 | 9,6 m | Habituação Unifamiliar Habituação Colectiva Comércio Serviços Equipamentos | Banda Geminada Isolada | obrigatório às edificações confinantes | 15 m | |
| | a.2 | Reconversão Colmatação de Frentes Urbanas | 0,5 | 1,5 | 3 | 9,6 m | | Banda Geminada Isolada | obrigatório às edificações confinantes, ou quando não existam: - 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente - 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar | 15 m | |
| | a.3 | Colmatação de Frentes Urbanas | 0,5 | 1,5 | 3 | 9,6 m | | Banda Geminada Isolada | obrigatório às edificações confinantes, ou quando não existam: - 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente - 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar - a) | 15 m | |
| | a.4 | Consolidação Colmatação de Frentes Urbanas | 0,5 | 1,5 | 3 | 9,6 m | | Banda Geminada Isolada | obrigatório às edificações confinantes, ou quando não existam: - 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente - 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar - 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente - 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar - a) | 15 m | |
| | a.5 | Consolidação | 0,5 | 1,5 | 3 | 9,6 m | | Banda Geminada Isolada | obrigatório às edificações confinantes, ou quando não existam: - 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente - 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar - 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente - 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar | 15 m | |
| | a.6 | Consolidação | 0,5 | 1,5 | 3 | 9,6 m | | Habituação Unifamiliar Habituação Colectiva Comércio | Banda Geminada Isolada | obrigatório às edificações confinantes, ou quando não existam, 20m ao eixo da EN 222 | 15 m |
| | a.7 | Enquadramento Visual Consolidação | 0,5 | 1,5 | 3 | 9,6 m | | Habituação Unifamiliar Habituação Colectiva Comércio Serviços Equipamentos | Banda Geminada Isolada | 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar | 15 m |

| Zona | Operação Urbana | Parâmetros | | | | Usos** | Construções | | | |
|-----------------|-----------------|--|--------------------------|---------------------|---------------|--------|--|--------------------------------|---|------|
| | | Índice Implantação máximo | Índice Construção máximo | Nº máximo de Pisos* | Cércea máxima | | tipologia | alinhamento mínimo frontal *** | profundidade máxima (sem prejuízo do artº 36º do RGEU) | |
| ZONA MISTA - UA | a.8 | Expansão | 0,5 | 1,5 | 3 | 9,6 m | Habituação Unifamiliar Habituação Colectiva Comércio Serviços Equipamentos | Banda Geminada Isolada | 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar a) | 15 m |
| | a.9 | Expansão | 0,5 | 1,5 | 3 | 9,6 m | Habituação Unifamiliar Habituação Colectiva Comércio Equipamentos | Banda Geminada Isolada | 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar | 15 m |
| | a.10 | Consolidação Colmatação de Frentes Urbanas | 0,5 | 1,5 | 3 | 9,6 m | Habituação Unifamiliar Habituação Colectiva Comércio Equipamentos | Banda Geminada Isolada | 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar | 15 m |
| | a.11 | Consolidação | 0,5 | 1,5 | 3 | 9,6 m | Habituação Unifamiliar Habituação Colectiva Comércio Equipamentos | Banda Geminada Isolada | 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar | 15 m |
| | a.12 | Consolidação Colmatação de Frentes Urbanas | 0,5 | 1,5 | 3 | 9,6 m | Habituação Unifamiliar Habituação Colectiva Comércio Equipamentos | Banda Geminada Isolada | 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar | 15 m |
| | a.13 | Expansão | 0,5 | 1,5 | 3 | 9,6 m | Habituação Unifamiliar Habituação Colectiva Comércio Equipamentos | Banda Geminada Isolada | 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar 25 m ao eixo da Via Variante à EN222 | 15 m |
| | a.14 | Colmatação de Frentes Urbanas | 0,5 | 1,5 | 3 | 9,6 m | Habituação Unifamiliar Habituação Colectiva Comércio Equipamentos | Banda Geminada Isolada | 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar | 15 m |

| Zona | Operação Urbana | Parâmetros | | | | Usos** | Construções | | | |
|---|-----------------|--|--------------------------|---------------------|---------------|-----------------------------------|--|--------------------------------|--|------|
| | | Índice Implantação máximo | Índice Construção máximo | Nº máximo de Pisos* | Cércea máxima | | tipologia | alinhamento mínimo frontal *** | profundidade máxima (sem prejuízo do artº 36º do RGEU) | |
| ZONA HABITACIONAL DE MÉDIA DENSIDADE - UB | b.1 | Consolidação Colmatação de Frentes Urbanas | 0,5 | 1 | 2 | 6,6 m | Habitação Unifamiliar Comércio Equipamentos | Banda Geminada Isolada | 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar a) | 15 m |
| | b.2 | Consolidação | 0,5 | 1 | 2 | média das construções confinantes | Habitação Unifamiliar Comércio no piso térreo Equipamentos | Isolada | obrigatório às edificações confinantes, ou quando não existam: - 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente - 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar - 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente - 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar - a) | 15 m |
| | b.3 | Expansão | 0,5 | 1 | 2 | 6,6 m | Habitação Unifamiliar Comércio no piso térreo Equipamentos | Banda Geminada Isolada | 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar 25 m ao eixo da Via Variante à EN222 | 15 m |
| | b.4 | Expansão Colmatação de Frentes Urbanas | 0,5 | 1 | 2 | 6,6 m | Habitação Unifamiliar Comércio no piso térreo Equipamentos | Banda Geminada Isolada | 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar | 15 m |
| | b.5 | Enquadramento Visual Consolidação | 0,25 | 0,45 | 2 | 6,6 m | Habitação Unifamiliar Comércio Serviços Equipamentos | Banda Geminada Isolada | 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar | 15 m |

| Zona | Operação Urbana | Parâmetros | | | | Usos** | Construções | | | |
|---|-----------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------|---------------|--------|---|--------------------------------|---|------|
| | | Índice Implantação máximo | Índice Construção máximo | Nº máximo de Pisos* | Cércea máxima | | tipologia | alinhamento mínimo frontal *** | profundidade máxima (sem prejuízo do artº 36º do RGEU) | |
| ZONA HABITACIONAL DE MÉDIA DENSIDADE - UB | b.6 | Colmatação de Frentes Urbanas | 0,25 | 0,45 | 2 | 6,6 m | Habitação Unifamiliar Comércio Serviços Equipamentos | Banda Geminada Isolada | 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar | 15 m |
| | b.7 | Expansão | 0,25 | 0,45 | 2 | 6,6 m | Habitação Unifamiliar Comércio Equipamentos | Geminada Isolada | 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar a) | 15 m |
| | b.8 | Expansão | 0,5 | 1 | 2 | 6,6 m | Habitação Unifamiliar Comércio Equipamentos | Banda Geminada Isolada | 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar a) | 15 m |
| | b.9 | Consolidação | 0,5 | 1 | 2 | 6,6 m | Habitação Unifamiliar Comércio Equipamentos | Geminada Isolada | obrigatório às edificações confinantes, ou quando não existam: - 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente - 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar - 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente - 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar | 15 m |

| Zona | Operação Urbana | Parâmetros | | | | Usos** | Construções | | | |
|---|-----------------|---------------------------|--------------------------|---------------------|---------------|--|---|--------------------------------|---|------|
| | | Índice Implantação máximo | Índice Construção máximo | Nº máximo de Pisos* | Cércea máxima | | tipologia | alinhamento mínimo frontal *** | profundidade máxima (sem prejuízo do artº 36º do RGEU) | |
| ZONA HABITACIONAL DE BAIXA DENSIDADE UC | c.1 | Expansão | 0,15 | 0,3 | 2 | 6,6 m | Habituação Unifamiliar Comércio no piso térreo Equipamentos | Geminada Isolada | 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar a) | 15 m |
| | c.2 | Consolidação | 0,3 | 0,6 | 2 | média das construções confinantes, ou quando não existam 6,6 m | Habituação Unifamiliar Comércio no piso térreo Equipamentos | Geminada Isolada | obrigatório às edificações confinantes, ou quando não existam: - 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente - 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar - 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente - 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar | 15 m |
| | c.3 | Consolidação | 0,3 | 0,6 | 2 | 6,6 m | Habituação Unifamiliar Comércio no piso térreo Equipamentos | Geminada Isolada | 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar | 15 m |
| | c.4 | Consolidação | 0,3 | 0,6 | 2 | 6,6 m | Habituação Unifamiliar Comércio no piso térreo | Isolada | 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar | 15 m |
| | c.5 | Consolidação | 0,3 | 0,6 | 2 | 6,6 m | Habituação Unifamiliar Comércio no piso térreo Equipamentos | Geminada Isolada | 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar 25 m ao eixo da Via Variante à EN222 | 15 m |
| | c.6 | Consolidação | 0,3 | 0,6 | 2 | 6,6 m | Habituação Unifamiliar Comércio no piso térreo | Isolada | 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar | 15 m |
| | c.7 | Consolidação | 0,3 | 0,6 | 2 | 6,6 m | Habituação Unifamiliar Comércio no piso térreo | Isolada | 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar 25 m ao eixo da Via Variante à EN222 | 15 m |
| | c.8 | Consolidação | 0,3 | 0,6 | 2 | média das construções confinantes, ou quando não existam 6,6 m | Habituação Unifamiliar Comércio no piso térreo Equipamentos | Geminada Isolada | 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar | 15 m |

| Zona | Operação Urbana | Parâmetros | | | | Usos** | Construções | | | |
|------------------------|-----------------|---------------------------|---|---------------------|---------------|---|-----------------------|--|---|------|
| | | Índice Implantação máximo | Índice Construção máximo | Nº máximo de Pisos* | Cércea máxima | | tipologia | alinhamento mínimo frontal *** | profundidade máxima (sem prejuízo do artº 36º do RGEU) | |
| ZONA DE TRANSIÇÃO - UD | d.1 | Expansão | 0,2 | 0,4 | 2 | 6,6 m | Habitação Unifamiliar | Isolada | 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar 25 m ao eixo da Via Variante à EN222 a) | 15 m |
| | d.2 | Expansão | Índice de construção máximo - unidade mínima da parcela - 1500 m2 | | 1 | 3,6 m | Habitação Unifamiliar | Isolada | 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar a) | 15 m |
| | d.3 | Consolidação | 0,2 | 0,4 | 2 | 6,6 m | Habitação Unifamiliar | Isolada | 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar a) | 15 m |
| | d.4 | Expansão | 0,2 | 0,4 | 2 | 6,6 m | Habitação Unifamiliar | Isolada | 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar | 15 m |
| | d.5 | Consolidação | 0,2 | 0,4 | 2 | média das construções confinantes, ou quando não existam 6,6 m | Habitação Unifamiliar | Isolada | 5,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente 9,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar 4,85 m ao eixo da via de distribuição local existente 8,05 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar | 15 m |
| ZONA INDUSTRIAL | i.1 | Consolidação | Índice de Implantação máximo - 0,4 | - | 7,0 m | Indústria classes C e D Comércio Serviços Equipamentos | - | 10,0 m à frente do lote/parcela e 6,1 m ao eixo da via de distribuição geral existente e via de distribuição local existente | 30 m | |
| | i.2 | Expansão | | - | 7,0 m | | | 10,75 m ao eixo da via de distribuição geral proposta ou a criar 9,3 m ao eixo da via de distribuição local proposta ou a criar 25 m ao eixo da Via Variante à EN222 | | |

(*) Para tipologias de habitação colectiva admite-se mais um piso recuado 3 m em relação ao plano da fachada.

(**) Na zona urbana a actividade industrial é admitida excepcionalmente conforme estipulado no artigo 29.º do Regulamento.

(***) Aquando de operações de loteamento deverá observar-se ainda o disposto no artigo 37.º do Regulamento.

a) A edificação de construções ou muros de vedação à margem de estradas nacionais classificadas ao abrigo do PRN 2000 e estradas nacionais declassificadas obedece ao disposto no artigo 12.º do Regulamento.

ANEXO III

Equipamentos existentes e propostos

| | Equipamentos existentes | Equipamentos propostos |
|---|--|---|
| Administração | A1 — Câmara Municipal A2 — Junta de Freguesia do Sobrado A3 — CTT | |
| Culto/religião | CR1 — Cemitério CR2 — Igreja | CR3 — Expansão do cemitério. CR4 — Capela mortuária. |
| Cultura/turismo | C1 — Casa da Cultura C2 — Auditório C3 — Quinta da Boavista C4 — Hotel Quinta de São Pedro C5 — Fórum associativo C6 — Museu Municipal C7 — ADEP — Associação de Estudos e Defesa do Património Histórico-Cultural de Castelo de Paiva. C8 — Biblioteca | |
| Desporto | D1 — Pavilhão gimnodesportivo D2 — Piscina coberta de aprendizagem D3 — Polidesportivo D4 — Polidesportivo D5 — Polidesportivo | D6 — Zona desportiva. |
| Ensino | E1 — Jardim-de-infância E2 — Escola Primária n.º 2 E3 — Escola Secundária E4 — Escola Primária n.º 1 E5 — Escola EB 2/3 | |
| Infra-estruturas | — | I1 — Centro coordenador de transportes. |
| Mercados e feiras | MF1 — Mercado Municipal MF2 — Feira | |
| Outros | Agências bancárias | NE — Área de reserva para equipamentos não especificados. |
| Prevenção, segurança pública e protecção civil. | PSP1 — Quartel dos Bombeiros PSP2 — Quartel da GNR | |
| Saúde e segurança social | S1 — Lar/centro de dia S2 — Centro de Saúde de Castelo de Paiva ... S3 — Hospital da Misericórdia e CAO | |

ANEXO IV

Cedências para espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva

| Tipologia de ocupação | Espaços verdes e de utilização colectiva | Equipamentos de utilização colectiva |
|---|---|---|
| Habitação | 28 m ² /120 m ² abc (ou 28 m ² /fogo, no caso de habitação unifamiliar). | 35 m ² /120 m ² abc (ou 35 m ² /fogo, no caso de habitação unifamiliar). |
| Comércio | 28 m ² /100 m ² abc comércio | 25 m ² /100 m ² abc. |
| Serviços | 28 m ² /100 m ² abc serviços | 25 m ² /100 m ² abc. |
| Unidades comerciais de dimensão relevante | 40 m ² /100 m ² abc | 20 m ² /100 m ² abc. |
| Indústria/armazém | 23 m ² /100 m ² abc ind./armaz. | 10 m ² /100 m ² abc ind./armaz. |
| Equipamentos (incluindo turismo) | 35 m ² /100 m ² abc | — |

ANEXO V

Dimensionamento dos lugares de estacionamento

| Usos | Límites | Número mínimo de lugares de estacionamento a assegurar dentro do lote | Percentagem a acrescentar para estacionamento público |
|-----------------|------------------|---|---|
| Habitação | Unifamiliar | Um lugar/fogo | 20 |
| | | Dois lugares/fogo | |
| | | Três lugares/fogo | |

| Usos | Limites | Número mínimo de lugares de estacionamento a assegurar dentro do lote | Porcentagem a acrescentar para estacionamento público |
|--|--|--|---|
| Colectiva | T0 e T1 ou para $amf < 90 \text{ m}^2$ T2 e T3 ou para $90 \text{ m}^2 > amf < 120 \text{ m}^2$ T4, T5 ou T6 ou para $120 \text{ m}^2 > amf < 300 \text{ m}^2$ T6 ou para $amf > 300 \text{ m}^2$ | Um lugar/fogo Um lugar e meio/fogo Dois lugares/fogo Três lugares/fogo | 20 |
| Comércio | Estabel. $< 1000 \text{ m}^2 \text{ abc}$ $1000 \text{ m}^2 >$ Estabel. $< 2500 \text{ m}^2 \text{ abc}$ Estabel. $> 2500 \text{ m}^2$ | Um lugar/ $30 \text{ m}^2 \text{ abc}$ comércio Dois lugares/ $25 \text{ m}^2 \text{ abc}$ comércio Um lugar/ $15 \text{ m}^2 \text{ abc}$ comércio e cumulativamente. Um lugar de pesado/ $200 \text{ m}^2 \text{ abc}$ | — |
| Serviços | Estabel. $\leq 500 \text{ m}^2 \text{ abc}$ Estabel. $> 500 \text{ m}^2 \text{ abc}$ | Três lugares/ $100 \text{ m}^2 \text{ abc}$ serviço Cinco lugares/ $100 \text{ m}^2 \text{ abc}$ serviços | 30 |
| Unidades comerciais de dimensão relevante. | $abc \leq 2500 \text{ m}^2$ $2500 \text{ m}^2 < 4000 \text{ m}^2$ $abc \geq 4000 \text{ m}^2$ | Três lugares ligeiros/ 100 m^2 de abc Dois lugares pesados/ 500 m^2 de abc Cinco lugares ligeiros/ 100 m^2 de abc Um lugar e meio pesados/ 500 m^2 de abc Dois lugares ligeiros/ 15 m^2 de abc Dois lugares pesados/ 500 m^2 de abc | — |
| Indústria/armazéns | — | Um lugar ligeiro/ 75 m^2 de abc ind./armaz. Um lugar pesado/ 500 m^2 de abc ind./armaz. com um mínimo de um lugar/lote. | 20 |
| Turismo | $abc < 1000 \text{ m}^2$ $abc \geq 1000 \text{ m}^2$ | Um lugar ligeiro/ 50 m^2 de abc Um lugar pesado/ 500 m^2 de abc Um lugar ligeiro/ 25 m^2 de abc Um lugar pesado/ 500 m^2 de abc | — |
| Equipamentos de utilização colectiva | — | Um lugar ligeiro/ 100 m^2 de abc Um lugar pesado/ 2000 m^2 de abc | — |
| Salas de espectáculos | — | Um lugar ligeiro/seis lugares sentados | — |



