Resolução do Conselho de Ministros n.º 165/2000

A Assembleia Municipal de Vila de Rei aprovou em 17 de Janeiro de 2000 o Plano de Urbanização de Vila de Rei.

A elaboração do Plano de Urbanização decorreu na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido cumpridas todas as formalidades exigidas por este diploma legal, designadamente quanto ao inquérito público.

Verifica-se a conformidade formal do Plano de Urbanização com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção do n.º 9 do artigo 27.º e do n.º 2 do artigo 28.º do Regulamento, em virtude de o seu conteúdo não se enquadrar no âmbito da distribuição de competências consagrada nos artigos 74.º a 77.º e 79.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, e nos artigos 53.º e 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro.

O município de Vila de Rei dispõe de plano director municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 31/95, publicada no *Diário da República,* 1.ª série-B, de 6 de Abril de 1995.

Atendendo a que o Plano de Urbanização introduz alterações ao Plano Director Municipal, alterando o perímetro urbano do aglomerado e a delimitação de categorias de solo urbano, bem como os índices urbanísticos e parâmetros definidos nos quadros n.os 1 e 2 do regulamento daquele instrumento de gestão territorial, a sua ratificação compete ao Conselho de Ministros.

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

Assim:

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

1 — Ratificar o Plano de Urbanização de Vila de Rei, no município de Vila de Rei, cujo regulamento e plantas de zonamento e de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Excluir de ratificação o n.º 9 do artigo 27.º e o n.º 2 do artigo 28.º do regulamento.

Presidência do Conselho de Ministros, 26 de Outubro de 2000. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres.*

ANEXO

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VILA DE REI — 1999

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito de aplicação e delimitação territorial

O presente regulamento aplica-se à área de intervenção do Plano de Urbanização de Vila de Rei, seguidamente designado por Plano, conforme delimitação da planta de zonamento.

Artigo 2.º

Composição

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

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

Número	Título	Escala
1	Planta de zonamento	1:5 000
2	Planta actualizada de condicionantes	1:5 000

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

Número	Título	Escala
3	Planta de enquadramento	1:25 000
4	Rede viária proposta (estrutura e hierarquização funcional).	1:2 000
5	Sistema de abastecimento de água — conceito global.	1:2 000
6	Sistema de esgotos pluviais e domésticos — conceito global.	1:2 000

4 — São elementos anexos os estudos de caracterização, o extracto de regulamento do PDM e as seguintes plantas:

Número	Título	Escala
7	Extracto da planta de ordenamento do PDM de Vila de Rei (planta de síntese do plano mais abrangente).	1:25 000
8	Planta da situação existente — compromissos e intenções.	1:2 000
9	Planta de caracterização — volumetria do edificado.	1:2 000
10	Planta de caracterização — estado de conservação do edificado.	1:2 000
11	Planta de caracterização — usos	1:2 000
12	Planta de caracterização — rede viária: estrutura e hierarquização actuais.	1:5 000
13	Planta de caracterização — rede viária: tipo e estado de conservação dos pavimentos.	1:2 000
14	Planta de caracterização — rede de abastecimento de água.	1:2 000
15	Planta de caracterização — rede de drenagem de águas residuais e pluviais.	1:2 000

Artigo 3.º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor na data da sua publicação no *Diário da República.*

Artigo 4.º

Avaliação e revisão

A implementação do Plano deve preferencialmente ser objecto de avaliação bienal pela Câmara Municipal, devendo proceder-se à sua revisão antes de decorridos 10 anos da entrada em vigor.

Artigo 5.º

Natureza e força vinculativa

O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respectivas disposições de cumprimento obrigatório, quer para as intervenções de iniciativa públicas quer para as promoções de iniciativa privada ou cooperativa.

Artigo 6.º

Implementação do Plano

A realização do Plano processar-se-á através da edificação em parcela autónoma ou mediante a operação de loteamento urbano em área definida na planta de zonamento, ou outras acções de iniciativa pública ou privada, dentro dos parâmetros de ocupação estabelecidos pelo presente regulamento.

Artigo 7.º

Definições e abreviaturas

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

Alinhamento — é a linha definida pela autoridade municipal que limita o plano de fachada face a arruamentos, ou arruamentos existentes ou a criar conforme definição em plano ou operação de loteamento urbano;
Altura da edificação — é a medida vertical da edificação, a partir da rasante da respectiva via de acesso principal até à platibanda ou beirado da construção;
Área bruta de construção — é o somatório das áreas brutas de pavimentos edificadas ou susceptíveis de edificação, acima e abaixo da cota de soleira, em cada lote. Se a área a construir abaixo da cota de soleira se destinar exclusivamente a estacionamento, o seu valor não será considerado para efeito de cálculo da área de construção;
Área bruta de implantação — é a projecção vertical da área total edificada ou susceptível de edificação em cada lote;
Área bruta de pavimento — é a área por piso delimitada pelas paredes exteriores, incluindo a espessura das mesmas, adicionada à área das varandas;
Densidade bruta (Db) — é o quociente, expresso em fogos por hectare, entre o número de fogos edificado ou edificável e a área de uma unidade de ordenamento sujeita a plano de pormenor ou de um prédio sujeito a operação de loteamento;
Fogo — é uma unidade destinada à instalação da função habitacional ou outra utilização, constituindo uma unidade de utilização;
Habitação colectiva — é o imóvel destinado a alojar mais de um agregado familiar, independentemente do número de pisos, e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respectivas portas e a via pública;
Habitação unifamiliar — é o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos;
Índice de implantação (II) — é o quociente entre a área bruta de implantação da construção e a área da zona definida em plano municipal de ordenamento do território ou área do prédio sujeito a operação de loteamento, no caso do índice de implantação bruto, ou área da parcela ou lote, no caso do índice de implantação líquido;
Índice de construção (IC) — é o quociente entre a área bruta de construção e a área da zona definida em plano municipal de ordenamento do território ou a área do prédio sujeito a operação de loteamento, no caso do índice de construção bruto, ou a área da parcela ou do lote, no caso do índice de construção líquido;
Operação de loteamento — é toda a acção que tenha por objecto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um dos lotes se destine imediata ou subsequentemente a construção urbana;
Plano director municipal e plano de pormenor — planos municipais de ordenamento do território definidos com estas designações na legislação em vigor;
RGEU — Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

CAPÍTULO II

Regime de utilização do solo

Artigo 8.º

Funções admitidas nas edificações

1 — Na área do Plano são admitidas edificações destinadas a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos colectivos e outras actividades compatíveis com a habitação.

2 — Nas zonas habitacionais e de equipamento abrangidas pelo Plano, são ainda admitidas edificações destinadas a indústria das classes C e D, artesanato, garagens, oficinas e postos de abastecimento de combustíveis, desde que cumpram a legislação em vigor aplicável e não provoquem qualquer tipo de efeito poluente, incómodo ou insalubre em relação às actividades definidas no n.º 1 deste artigo, designadamente a habitação e turismo. Nos espaços industriais, é admitida ainda a instalação de indústrias definidas em plano de pormenor ou loteamento a aplicar a estes espaços, de acordo com o estabelecido nos artigos 26.º e 27.º deste regulamento.

Artigo 9.º

Edificabilidade

1 — Aplicam-se aos lotes existentes ou resultantes de operações de loteamento, com excepção das zonas industriais, os seguintes índices líquidos máximos:

QUADRO N.º 1

Local/zona	Habitação unifamiliar		Habitação colectiva	
	II	IC	II	IC
Centro urbano de Vila de Rei.	0,50	1,20	0,85	3,50
Núcleo de Vale de Grou	0,40	1,00	0,65	2,50
Zonas habitacionais de baixa densidade	0,40	1,00	0,65	2,50
Zonas habitacionais de média densidade ...	0,40	1,00	0,65	2,50

2 — As áreas mínimas e frentes mínimas de lotes e os afastamentos mínimos da construção principal em relação ao limite do lote serão os seguintes, com excepção das zonas industriais:

QUADRO N.º 2

Tipologia da habitação	Área mínima de lote (metros)	Frente mínima de lote (metros)	Afastamentos (metros)		
			Frontal	Lateral	Tardoz
Isolada	400	16	3	3	8
Geminada	325	13	3	3/–	8
Em banda	250	10	–	–	6
Colectiva	150	15	–	–	6

3 — Poderão ser admitidos afastamentos inferiores aos constantes do número anterior em casos em que a topografia do terreno torne manifestamente impossível o seu cumprimento, desde que não sejam prejudicadas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança dos lotes contíguos.

4 — Sem prejuízo do disposto no RGEU, a profundidade das edificações habitacionais não excederá 15 m, medidos a partir do plano marginal à via pública.

Artigo 10.º

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

1 — Os planos de pormenor e as operações de loteamento integrarão parcelas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos, definidos segundo o artigo 8.º e dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes no quadro n.º 3.

2 — Para aferir o respeito dos parâmetros a que alude o n.º 1, consideram-se quer as parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de natureza privada quer as parcelas a ceder à Câmara Municipal para aqueles fins.

3 — Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infra-estruturas necessárias à operação de loteamento, nomeadamente arruamentos viários e pedonais e redes de abastecimento de água, de esgotos, de electricidade, de gás e de telecomunicações, ou não se justificar, no todo ou em parte essa localização, por estar abrangido por plano de urbanização ou plano de pormenor eficazes que disponham diferentemente sobre a localização de equipamento público no referido prédio, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, de acordo com o regulamento aprovado nos termos do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

QUADRO N.º 3

Tipologia de ocupação (.)	Espaços verdes e de utilização colectiva	Equipamentos	Infra-estruturas	
			Arruamentos (∅)	Estacionamento (#)
Habitação	20 m²/120 m² a.b.c.hab. (ou 20 m²/fogo no caso de habitação unifamiliar).	20 m²/120 m² a.b.c.hab. (ou 20 m²/fogo no caso de habitação unifamiliar).	Perfil tipo ≥8,8 m (*). Faixa de rodagem=6 m. (Ω) [(2,0 m)(×2) est.]. Passeio — 1,40 m (×2). (¶) [(1,0 m)(×2) árv.].	Um lugar/120 m² a.b.c.hab. (ou um lugar/fogo no caso de habitação unifamiliar) acrescido de um lugar suplementar por cada 15 fogos.
Comércio e serviços . . .	20 m²/100 m² a.b.c. . . .	10 m²/100 m² a.b.c. . . .	Perfil tipo ≥ 10 m (*). Faixa de rodagem=7 m. (Ω) [(2,25 m)(×2) est.]. Passeio — 1,50 m (×2). (¶) [(1,0 m)(×2) árv.].	Comércio e escritórios — um lugar/50 m² a.b.c. Turismo — um lugar/dois quartos de hóspedes. Salas de espectáculos e locais de reuniões — dois lugares/cinco utentes. Restaurantes — um lugar/quatro utentes. Outros — um lugar/50 m² a.b.c.
Indústria	10 m²/100 m² a.b.c. . . .	10 m²/100 m² a.b.c. . . .	Perfil tipo ≥ 12 m (*). Faixa de rodagem=9 m. (Ω) [(2,25 m)(×2) est.]. Passeio — 1,50 m (×2). (¶) [(1,0 m)(×2) árv.].	Um lugar/150 m² a.b.c.

(.) No caso de loteamentos em que co-existam várias tipologias de ocupação, serão calculadas separadamente e adicionadas a espaços verdes de utilização colectiva, equipamentos e estacionamento e será adoptado para cada arruamento o perfil correspondente à tipologia servida directamente por esse arruamento que determinar o perfil de maiores dimensões.
(∅) Inclui faixa de rodagem e passeios.
(*) Com excepção de arruamentos em áreas urbanas consolidadas com alinhamentos definidos.
(Ω) Se se optar por incluir estacionamento ao longo dos arruamentos, devem aumentar-se a cada perfil corredores laterais com 2 m (×2), 2,25 m (×2) ou 2,5 m (×2), consoante se trate da tipologia «habitação», «comércio e serviços» e «indústria».
(¶) Se se optar por incluir no passeio um espaço permeável para caldeiras para árvores, deve aumentar-se a cada passeio 1 m.
(#) Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, considerar: veículo ligeiro — 12,5 m² por lugar à superfície e 25 m² por lugar em estrutura edificada; veículos pesados — 75 m² por lugar à superfície e 130 m² por lugar em estrutura edificada. Destinar-se-á sempre uma percentagem de estacionamento a uso público (grátis ou não): 25 % da área de estacionamento afecta a habitação ou indústria; 50 % da área de estacionamento afecta a comércio, serviços ou turismo. Contudo, o estacionamento afecto aos empreendimentos turísticos não deverá ser inferior à proporção de um lugar por cada dois quartos de hóspedes. O estacionamento mínimo em unidades de alojamento que se configurem como apartamentos não deverá ser superior a um lugar por apartamento.

Artigo 11.º

Estacionamento

1 — O estacionamento de veículos deverá sempre que possível efectuar-se no interior dos lotes, proporcionalmente às necessidades de estacionamento e manobras de carga e descarga exigidas pela utilização prevista.

2 — O número mínimo de lugares de estacionamento a prever em projectos de construção não integrados em projectos de loteamento é calculado segundo os parâmetros constantes da tabela do artigo 10.º

Artigo 12.º

Traçado arquitectónico

1 — O traçado arquitectónico das edificações deverá integrar-se na imagem urbana das construções envolventes e na arquitectura tradicional da região, procurando-se, em particular, a integração dos elementos da fachada, devendo utilizar-se na construção elementos tipológicos de composição, bem como materiais da arquitectura tradicional da região que a seguir se descrevem:

a) Coberturas — as coberturas, além da simplicidade que devem apresentar quando ficarem à vista, deverão ser em telha de barro vermelho, do tipo lusa ou de canudo, reservando-se a aprovação de outros materiais nas situações em que existam platibandas e a inclinação seja pouco acentuada. Nos remates com os planos verticais, deverão ser utilizados beirados e cornijas, não podendo no entanto exceder 0,50 m em relação ao alinhamento da construção;

b) Tratamento exterior de paredes e muros — o tratamento exterior da edificação deverá respeitar as cores e materiais de cobertura tradicionalmente utilizados, não sendo permitida a utilização de caixilharia de portas, janelas, guardas de varandas e escadas em alumínio, na cor natural, bronze ou dourado e de azulejos ou mosaicos cerâmicos no revestimento das fachadas. Os muros aparentes das edificações devem ser construídos com os mesmos materiais destas ou harmonizando-se com as fachadas, fazendo parte dos respectivos projectos;

c) Portas e janelas — os materiais a utilizar nestes elementos deverão ser exclusivamente a madeira ou o ferro pintado, sendo permitida a aplicação em janelas de PVC ou alumínio lacado nas cores tradicionais da região e nunca na cor natural ou dourada.

2 — Todos os projectos apresentados à Câmara Municipal, quer se refiram a novas construções ou a renovações, deverão incluir um mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar.

Artigo 13.º

Anexos

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

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

2 — A área dos anexos não é contabilizada para efeitos do cálculo da área total de implantação e a área bruta de construção prevista no presente regulamento.

Artigo 14.º

Muros e vedações

1 — A altura das vedações entre lotes não poderá exceder 1,20 m, se não forem vazadas, salvo se servirem de suporte ou revestimento de terrenos sobranceiros aos lotes adjacentes, situação em que a altura do muro poderá ir até 0,50 m acima do nível de tais terrenos.
2 — A altura das vedações não vazadas, confinantes com arruamentos públicos, não poderá exceder 1,20 m, acima do nível da berma, quando se trate de vedações adjacentes a edifícios habitacionais. Nas restantes situações (equipamentos, indústrias, etc.) será decidido caso a caso pela Câmara Municipal.

Artigo 15.º

Corpos balançados

Nas fachadas principais dos edifícios não serão permitidos corpos balançados que ultrapassem 1,80 m do plano da fachada.

CAPÍTULO III

Zonamento

Artigo 16.º

Zonas

O Plano estabelece as seguintes zonas, delimitadas na planta de zonamento:

Centro urbano de Vila de Rei;
Núcleo de Vale de Grou;
Zonas habitacionais de baixa densidade;
Zonas habitacionais de média densidade;
Zonas de equipamentos colectivos;
Zonas verdes urbanas;
Zonas verdes de protecção;
Zona industrial existente;
Zona industrial de expansão.

Artigo 17.º

Perímetro urbano

A linha que delimita exteriormente as zonas delimitadas na planta de zonamento constitui o perímetro urbano.

Artigo 18.º

Centro urbano de Vila de Rei

1 — Esta zona constitui o centro tradicional de Vila de Rei, agrupando as funções comerciais mais significativas, pretendendo-se a manutenção desse estatuto e a preservação das suas características urbanas mais significativas.

2 — Esta zona destina-se a habitação unifamiliar e colectiva e edificações destinadas a comércio, serviços, turismo e outras actividades compatíveis com a habitação.
3 — As edificações nesta zona estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) A altura máxima das edificações não poderá ultrapassar o correspondente a três pisos (rés-do-chão+dois), admitindo-se a existência de caves ou sótãos, quando devidamente justificados;
b) A altura máxima das edificações não poderá ultrapassar a cércea mais alta das edificações imediatamente contíguas;
c) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado;
d) Nos arruamentos consolidados, a altura de qualquer edificação poderá ser rectificada para a altura das que lhe forem contíguas, sobrepondo-se este aspecto aos índices de construção.

4 — Os projectos a realizar para esta zona estão sujeitos aos seguintes condicionamentos — as equipas técnicas responsáveis por quaisquer projectos, nomeadamente de loteamento ou construção, integrarão os elementos técnicos definidos na lei que assegurem uma correcta cobertura das diversas áreas disciplinares e serão dirigidas por um técnico qualificado para o efeito, o qual subscreverá e será responsável por esses projectos.

Artigo 19.º

Núcleo de Vale de Grou

1 — Esta zona constitui o centro tradicional do aglomerado de Vale de Grou.
2 — Aplica-se a esta zona o disposto nos n.os 2, 3 e 4 do artigo 21.º
3 — Nesta zona será permitida a função turismo, autorizando-se excepcionalmente para este tipo de empreendimentos uma cércea máxima de 8,50 m ou três pisos.

Artigo 20.º

Zonas habitacionais

1 — As zonas habitacionais destinam-se maioritariamente à construção de edificações para habitação.
2 — Acessoriamente, é admitida nestas zonas a instalação das seguintes funções: comércio, serviços, turismo e equipamentos.
3 — As zonas habitacionais compreendem as seguintes subcategorias:

Zonas habitacionais de baixa densidade;
Zonas habitacionais de média densidade.

Artigo 21.º

Zonas habitacionais de baixa densidade

1 — O objectivo destas zonas é proporcionar áreas para a expansão habitacional em baixa densidade.
2 — Estas zonas destinam-se a habitação unifamiliar isolada, geminada ou em banda.
3 — A altura máxima das edificações não poderá ultrapassar o correspondente a dois pisos (rés-do-chão+um), admitindo-se a existência de caves e sótãos, quando devidamente justificados.
4 — A densidade bruta máxima resultante de plano de pormenor ou operação de loteamento nestas zonas será de 30 fogos por hectare.

Artigo 22.º

Zonas habitacionais de média densidade

1 — O objectivo destas zonas é proporcionar áreas para a expansão habitacional em média densidade.
2 — Estas zonas destinam-se a habitação colectiva e habitação unifamiliar isolada, geminada ou em banda.
3 — A altura máxima das edificações não poderá ultrapassar o correspondente a três pisos (rés-do-chão+dois), admitindo-se a existência de caves e sótãos, quando devidamente justificados.
4 — A densidade bruta máxima resultante de plano de pormenor ou operação de loteamento nestas zonas será de 50 fogos por hectare.

Artigo 23.º

Zonas de equipamentos colectivos

1 — Na elaboração de planos de pormenor ou projectos de loteamento serão respeitadas as áreas destinadas a equipamentos colectivos delimitadas na planta de zonamento do plano.

2 — Na área de equipamentos colectivos situada a norte do Centro Urbano de Vila de Rei, será equacionada, em fase de loteamento ou de plano de pormenor, a reserva de dois espaços com aproximamente 4000 m^2 cada, destinados à instalação de um novo centro de saúde, e outro espaço destinado a piscina, devidamente enquadrado numa área desportiva.

3 — Nas zonas destinadas a equipamentos confinantes com a zona industrial existente não deverão ser previstos quaisquer empreendimentos turísticos ou de animação turística.

Artigo 24.º

Zonas verdes urbanas

As zonas verdes urbanas são espaços públicos integrados na estrutura urbana onde predomina a presença da natureza, devidamente equipados e mantidos para o recreio da população e delimitadas na planta de zonamento do Plano.

Artigo 25.º

Zonas verdes de protecção

1 — As zonas verdes de protecção destinam-se exclusivamente à valorização das características paisagísticas e naturais, numa perspectiva do seu usufruto pela população.

2 — Integram esta classe de espaços manchas de solos de RAN e REN, não sendo nelas permitidas quaisquer acções que colidam com o regime destas duas condicionantes.

3 — Na faixa verde envolvente das zonas industriais deverá ser implantada uma cortina arbórea que ocupe pelo menos 60 % da largura daquela faixa, por forma a minimizar eventuais impactes ambientais e paisagísticos.

4 — Caberá à Câmara Municipal desenvolver as acções que considere necessárias para o estabelecimento dos programas definitivos de ocupação destas zonas, bem como todas as acções que conduzam à elaboração dos estudos e projectos que assegurem a concretização e respectivas obras, de acordo com os objectivos expressos no Plano.

5 — As ocupações nas diversas áreas, na totalidade ou em parte, deverão ser sempre acompanhadas de estudo de âmbito paisagístico que respeite a arborização e tratamento dos espaços não ocupados e descreva as medidas de preservação ou de substituição do coberto vegetal, quando este exista.

6 — A vegetação arbórea existente deverá ser respeitada e valorizada na implantação das infra-estruturas a criar.

Artigo 26.º

Zona industrial existente

1 — Esta zona constitui a zona industrial existente em Vila de Rei.

2 — As condições de utilização da zona industrial existente são reguladas pelo respectivo plano de pormenor eficaz.

Artigo 27.º

Zona industrial de expansão

1 — Esta zona destina-se à expansão da zona industrial de Vila de Rei.

2 — Condições de instalação e funcionamento de estabelecimentos industriais:

a) A instalação (ou alteração ou ampliação) dos estabelecimentos industriais só poderá ser efectuada depois da aprovação do respectivo projecto pelos serviços competentes do Ministério da Economia, nos termos da legislação em vigor, nomeadamente o Regulamento do Exercício da Actividade Industrial (Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto);

b) A laboração dos estabelecimentos industriais não poderá ser iniciada sem que as respectivas instalações sejam igualmente vistoriadas e aprovadas, nos termos da legislação em vigor.

3 — Lotes, agregação e desagregação:

a) Será permitida a agregação de dois ou mais lotes, sempre que necessário, passando estes, nestas circunstâncias, a construir um único para efeitos de aplicação do presente regulamento;

b) Nos casos de não concretização de um empreendimento previsto para um lote resultante de agregação e face à sua consequente reversão a favor da CM, a agregação ficará sem efeito, ficando os lotes com a sua área inicialmente aprovada, devendo continuar, para esses efeitos, a obedecer à disposições regulamentares em vigor.

4 — Condições de ocupação das parcelas:

a) A superfície coberta por cada parcela não poderá ser superior a 60 % da área da mesma;

b) A altura das edificações não poderá ser superior a 10 m ao beirado das coberturas;

c) A relação do volume construído com área coberta da respectiva parcela não poderá exceder 5 m^3/m^2;

d) Dentro da área da parcela devem prever-se locais para carga e descarga, assim como para estacionamento, com capacidade de responder às necessidades da actividade desenvolvida com o número mínimo de um lugar para pesados por cada 500 m^2 de parcela, e um lugar para ligeiros por cada 100 m^2 de superfície coberta;

e) As áreas destinadas à circulação interior, estacionamentos, cargas e descargas e armazenagem a descoberto serão devidamente pavimentadas, tendo em atenção tanto a boa conservação das parcelas e zonas envolventes como a necessidade de garantir um bom escoamento de águas pluviais;

f) Os acessos às parcelas deverão ser assegurados pelos respectivos proprietários, permitindo fáceis e seguras manobras;

g) Muros e vedações:

Nas curvas dos limites das parcelas confinantes com as vias, e numa extensão de 5 m para cada lado do final destas, apenas se permite vedação em rede ou grade com soco;

Nas restantes situações é admitida a construção de vedações de alvenaria, betão ou materiais semelhantes, com altura máxima de 0,90 m acima do terreno, podendo ser encimado por vedação em rede ou grade e os muros de delimitação entre as parcelas poderão ter a altura de 1,80 m;

h) As distâncias de qualquer corpo construído aos limites das vias de acesso e aos limites das parcelas não deverão nunca ser inferiores a 10 m e 5 m, respectivamente;

i) Devem ser reservados, no interior de cada parcela, espaços livres, destinados a zona verde, devidamente tratada, na proporção mínima de 10 % da área da parcela. O arranjo e conservação desta zona, embora da responsabilidade dos utentes de cada parcela, poderá obedecer a normas a definir pelos serviços competentes da Câmara Municipal.

5 — Sistemas de despoluição:

a) Os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas antipoluentes, quando exigíveis pela lei, por forma a evitar que os efluentes líquidos indevidamente tratados, poeiras, gases ou fumos tóxicos, ruídos ou odores incómodos sejam lançados na atmosfera, no solo ou nas linhas de água, para a rede de drenagem de águas residuais e rede de drenagem de águas pluviais;

b) As indústrias de cuja laboração resulte à partida qualquer grau de poluição do meio ou produzam efluentes residuais não compatíveis com o do sistema geral de saneamento só serão autorizadas após provas de que os métodos e sistema de depuração a introduzir darão garantia de que a poluição será compatível com o meio receptor e permitam o respeito dos parâmetros definidos por lei;

c) As entidades competentes farão a verificação *in situ* dos sistemas despoluidores instalados e a determinação da eficiência do seu funcionamento, nomeadamente através da colheita de amostras nos efluentes gasosos, líquidos ou sólidos eliminados, para posterior caracterização analítica, devendo o empresário autorizar tais diligências;

d) As empresas a instalar obrigam-se a realizar o pré-tratamento das águas residuais de modo que as características do efluente lançado na rede pública seja compatível com o sistema geral e obedeça aos parâmetros definidos pelos Decretos-Leis n.os 74/90, de 7 de Março, e 46/94, de 22 de Fevereiro. Fica reservado à CM o direito de não permitir a ligação à rede pública de águas residuais de determinadas indústrias poluidoras que possam comprometer o sistema geral de saneamento e depuração, ficando estas obrigadas a cumprir os parâmetros definidos pelos Decretos-Leis n.os 74/90, de 7 de Março, e 46/94, de 22 de Fevereiro. Os efluentes residuais das indústrias, após o pré-tratamento, deverão obrigatoriamente ser ligados ao sistema público de saneamento e tratamento eficazes;

e) As empresas a instalar obrigam-se a realizar o tratamento aos seus efluentes lançados na atmosfera de modo a obedecerem aos parâmetros definidos pela lei do ar (Decreto-Lei n.º 352/90, de 9 de Novembro) e portarias aplicáveis, designadamente a Portaria n.º 286/93, de 12 de Março;
f) As empresas a instalar deverão tomar as providências necessárias para que se respeitem os parâmetros, definidos no Regulamento Geral sobre o Ruído (Decretos-Leis n.ºs 251/87, de 24 de Junho, e 292/89, de 2 de Setembro), seja para o interior ou para o exterior do edifício;
g) O detentor de resíduos, qualquer que seja a sua natureza e origem, deve promover a sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação ou utilização de tal forma que não ponham em perigo a saúde humana nem causem prejuízo ao ambiente tal como se encontra estabelecido no Decreto-Lei n.º 239/97, de 9 de Setembro, e legislação complementar;
h) Os detentores e utilizadores de óleos usados deverão cumprir, no que respeita nomeadamente à sua recolha, armazenagem, transporte, tratamento e eliminação, o constante no Decreto-Lei n.º 88/91, de 23 de Fevereiro, e na Portaria n.º 240/92, de 25 de Março;
i) Tendo em vista a prevenção dos riscos de acidentes graves que possam ser causados por certas actividades industriais, bem como a limitação das suas consequências para o homem e para o meio ambiente, todas as indústrias a instalar e abrangidas pelo Decreto-Lei n.º 204/93, de 3 de Junho, deverão dar cumprimento ao estabelecido no referido diploma;
j) Os prejuízos causados pela suspensão obrigatória do funcionamento dos sistemas antipoluentes são da inteira responsabilidade da própria empresa proprietária;
l) A empresa proprietária é responsável pelos danos causados a terceiros pelo funcionamento não eficaz dos sistemas antipoluentes.

6 — Ocupação especial:

a) A CM poderá autorizar a construção de habitação destinada à vigilância ou direcção de cada unidade industrial, de preferência integrada no edifício principal;
b) Área de equipamento colectivo.

7 — Será permitida a ocupação de lotes com unidades de comércio e serviços, complementares das actividades das indústrias existentes.

§ único. A ocupação de lotes por instalações de serviços ou comércio deverá ter em consideração a compatibilidade com as actividades industriais dos estabelecimentos instalados.

8 — Todos os lotes terão de ter áreas livres envolventes das edificações que permitam o livre e fácil acesso a viaturas de bombeiros.

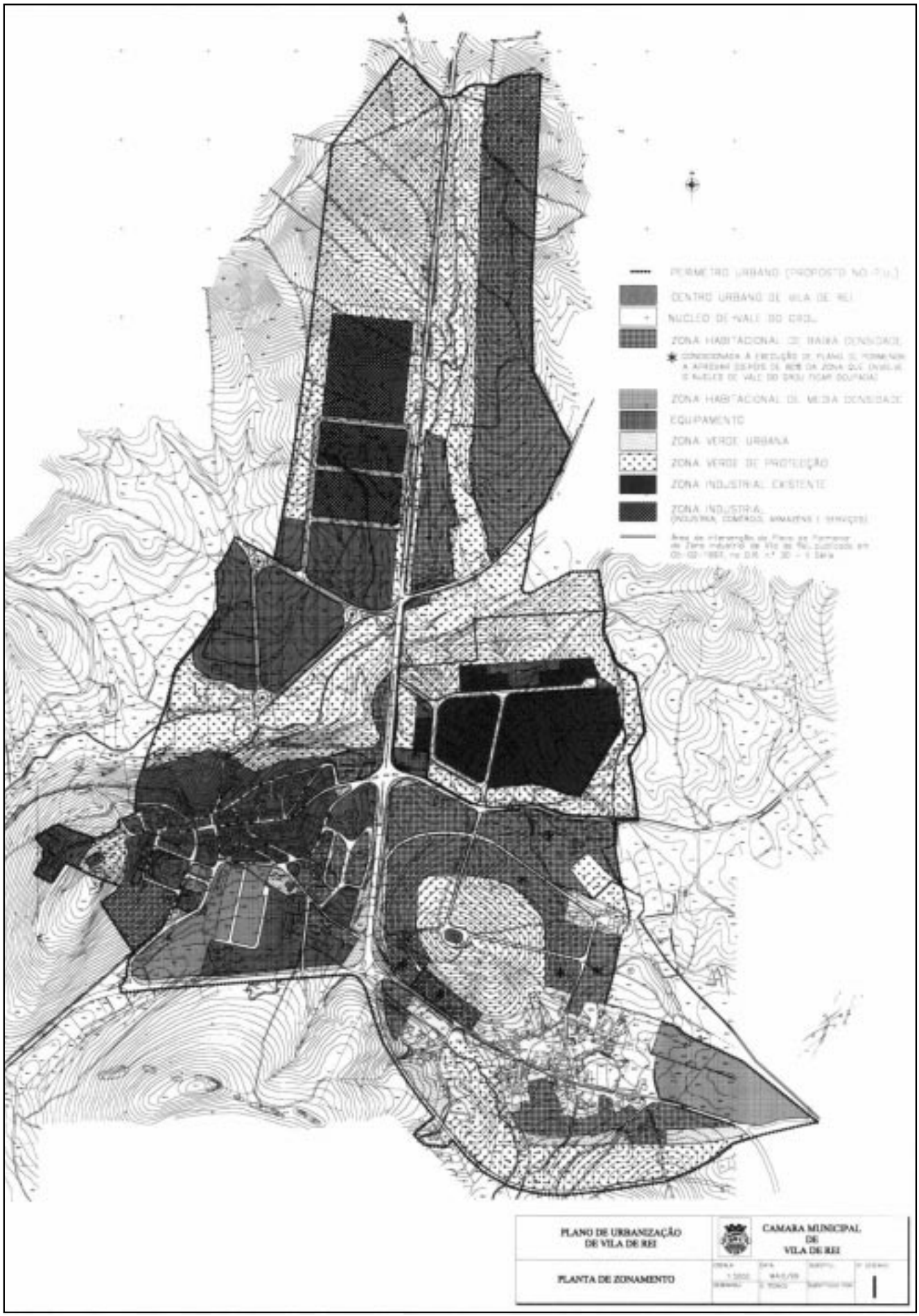
9 — Quaisquer omissões ou dúvidas surgidas na aplicação do presente regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal de Vila de Rei.

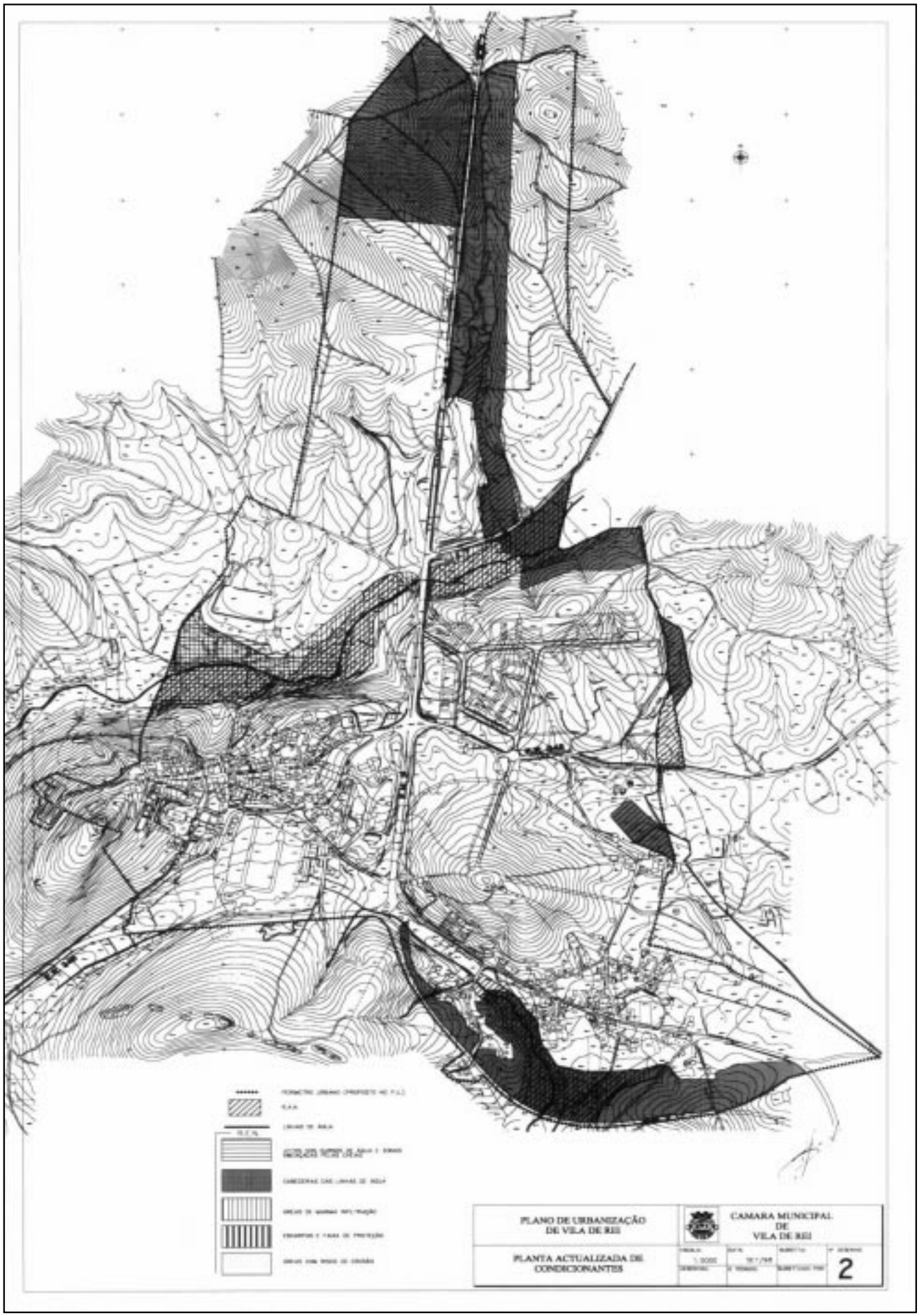
Artigo 28.º

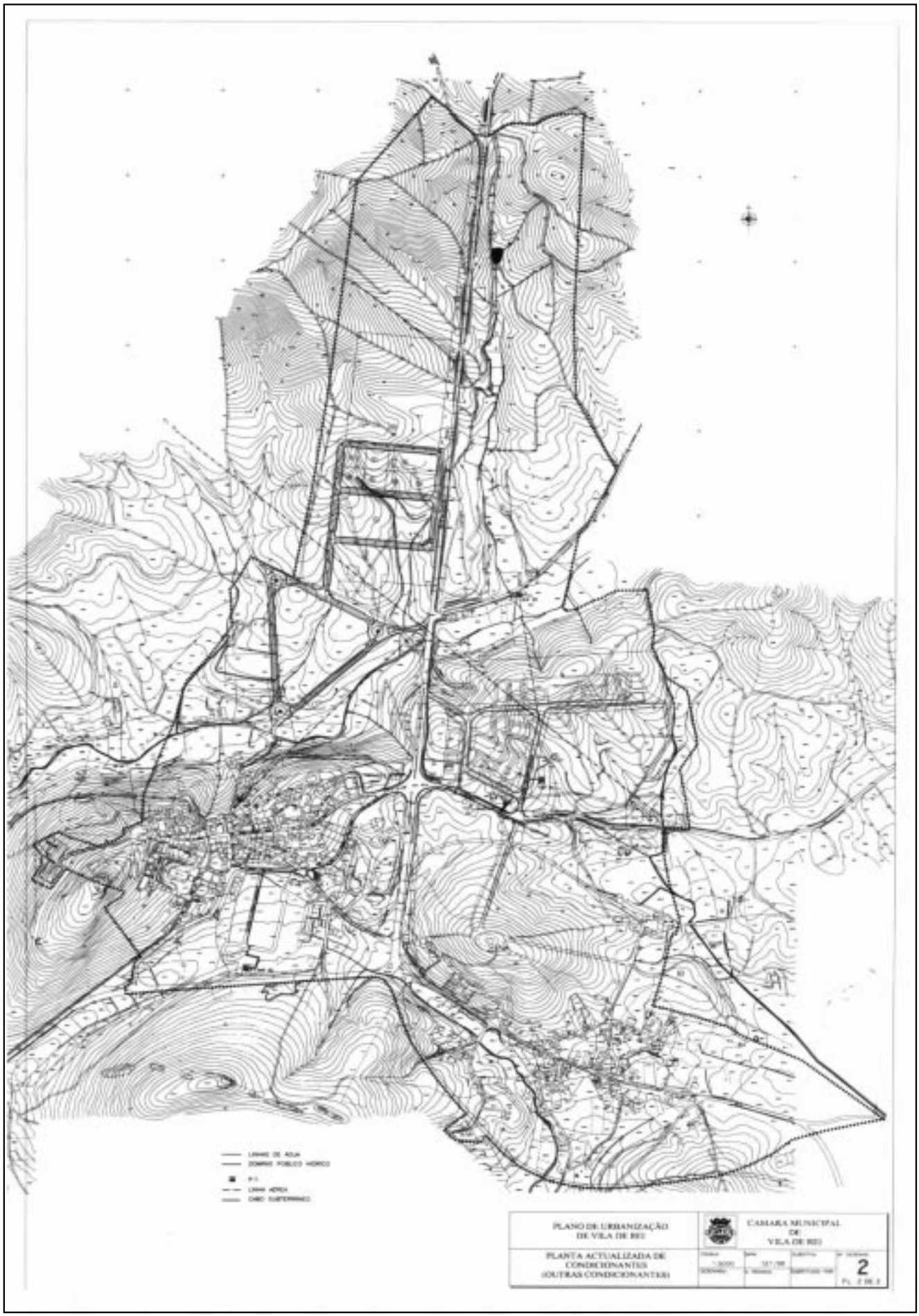
Imperatividade do PU

1 — Em todos os casos omissos prevalecerão as determinações contidas nas disposições legais em vigor.

2 — Competirá à Câmara Municipal a resolução das dúvidas que se suscitem na aplicação do presente regulamento.


PERÍMETRO URBANO (PROPOSTO NO PU)
CENTRO URBANO DE VILA DE REI
NÚCLEO DE VALE DO CRIL
ZONA HABITACIONAL DE BAIXA DENSIDADE
ZONA HABITACIONAL DE MÉDIA DENSIDADE
EQUIPAMENTO
ZONA VERDE URBANA
ZONA VERDE DE PROTECÇÃO
ZONA INDUSTRIAL EXISTENTE
ZONA INDUSTRIAL
PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VILA DE REI
CÂMARA MUNICIPAL DE VILA DE REI
PLANTA DE ZONAMENTO


PLANO DE URBANIZAÇÃO
DE VILA DE REI
CÂMARA MUNICIPAL
DE
VILA DE REI
PLANTA ACTUALIZADA DE
CONDICIONANTES
2


PLANO DE URBANIZAÇÃO
DE VILA DE REI
CÂMARA MUNICIPAL
DE
VILA DE REI
PLANTA ACTUALIZADA DE
CONDICIONANTES
(OUTRAS CONDICIONANTES)
2