

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2007

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Vieira do Minho aprovou, em 17 de Junho de 2005, o Plano de Urbanização das Cerdeirinhas.

A elaboração do referido Plano ocorreu na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à emissão de pareceres e à discussão pública, que decorreu já ao abrigo do disposto no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

Na área de intervenção do Plano de Urbanização das Cerdeirinhas vigora o Plano Director Municipal (PDM) de Vieira do Minho, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 113/95, de 28 de Outubro.

O Plano de Urbanização das Cerdeirinhas abrange uma área de cerca de 160 ha, integrando-se numa estratégia de desenvolvimento local fundamentada na dinâmica de crescimento do aglomerado urbano, considerado de localização estratégica na hierarquia do concelho de Vieira do Minho, face ao seu atravessamento por duas infra-estruturas da rede rodoviária nacional (EN 103 e EN 304), com especial enfoque na criação de novas áreas industriais, na reestruturação da rede viária e na organização de espaços destinados a equipamentos colectivos estruturantes.

O Plano de Urbanização das Cerdeirinhas não apresenta total conformidade com o PDM de Vieira do Minho em vigor, uma vez que procede à redelimitação dos limites da UOPG prevista neste para a sua área de intervenção, à reclassificação e requalificação de usos do solo, à desafecção de áreas da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional (REN), e consequente alteração das respectivas delimitações.

Quanto ao demais, verifica-se a conformidade do Plano de Urbanização das Cerdeirinhas com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção do artigo 91.º do Regulamento, por não respeitar o disposto no n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 74/98, de 11 de Novembro, na redacção dada pela Lei n.º 26/2006, de 30 de Junho.

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

Enquadrada no processo de elaboração do Plano de Urbanização das Cerdeirinhas, foi apresentada pela CCDR do Norte, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as 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 Vieira do Minho, que substituiu parcialmente a constante da Resolução de Conselho de Ministros n.º 150/96, de 12 de Setembro.

Sobre a referida alteração da delimitação da REN, foi ouvida a Câmara Municipal de Vieira do Minho.

A Comissão Nacional da REN emitiu parecer favorável sobre a nova delimitação proposta, nos termos do n.º 1 do artigo 3.º e da alínea *b*) do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, parecer consubstanciado em acta da reunião daquela Comissão, subscrita pelos representantes que a compõem.

Assim:

Ao abrigo do 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,

com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, bem como no n.º 1 do artigo 3.º e na alínea *b*) do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 213/92, de 12 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril, e nos termos da alínea *g*) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar parcialmente o Plano de Urbanização das Cerdeirinhas, no município de Vieira do Minho, cujos 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 91.º do Regulamento do Plano de Urbanização.

3 — Aprovar a alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional do município de Vieira do Minho, constante da Resolução do Conselho de Ministros n.º 150/96, de 12 de Setembro, de acordo com a planta anexa à presente resolução e que dela faz parte integrante e cujo original pode ser consultado na Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte.

4 — Indicar que ficam alteradas as disposições escritas e gráficas do Plano Director Municipal de Vieira do Minho contrárias ao disposto no Plano de Urbanização das Cerdeirinhas, na respectiva área de intervenção.

Presidência do Conselho de Ministros, 9 de Agosto de 2007. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

### REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS CERDEIRINHAS

[alínea *a*) do n.º 1 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro]

## TÍTULO I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Definição

O presente Regulamento é parte integrante do Plano de Urbanização das Cerdeirinhas, freguesia de Tabuaças, concelho de Vieira do Minho, sendo todas as suas disposições graficamente materializadas nas respectivas planta de zonamento e planta de condicionantes.

#### Artigo 2.º

##### Âmbito de aplicação e delimitação territorial

As disposições do presente Regulamento aplicam-se à área de intervenção do Plano de Urbanização das Cerdeirinhas, seguidamente designado por PU-Cerdeirinhas, conforme delimitação da planta de zonamento.

#### Artigo 3.º

##### Objectivos

O PU-Cerdeirinhas tem por objectivos fundamentais a definição da organização espacial do meio urbano, prosseguindo o equilíbrio da composição urbanística, estabelecendo, designadamente, o perímetro urbano em função do zonamento, a concepção geral da forma urbana, os

parâmetros urbanísticos, o destino das construções, os valores patrimoniais a proteger, os locais destinados à instalação de equipamentos, os espaços livres, o traçado esquemático da rede viária e das infra-estruturas principais e as subunidades operativas de planeamento e gestão, decorrentes dos eixos estratégicos definidos no âmbito da prossecução do Plano, nomeadamente:

a) Afirmar as Cerdeirinhas como espaço urbano organizado e com um papel fundamental como *interface* concelho;

b) Fazer ascender as Cerdeirinhas ao nível de aglomerado de 2.ª ordem na rede urbana municipal do concelho de Vieira do Minho.

#### Artigo 4.º

##### Composição do Plano

1 — O PU-Cerdeirinhas é constituído pelos seguintes elementos:

- A1 — Regulamento;
- A2 — Planta de zonamento — 1:5000;
- A3 — Planta de condicionantes — 1:5000.

2 — O PU-Cerdeirinhas é acompanhado pelos seguintes elementos:

- B1 — Relatório de fundamentação das propostas do Plano;
- B2 — Planta de enquadramento — 1:25 000;
- B3 — Programa de execução e de financiamento;
- C1 — Extracto da planta de ordenamento do Plano Director Municipal — 1:10 000;
- C2 — Extracto da planta actualizada de condicionantes do Plano Director Municipal — 1:10 000;
- C3 — Planta da situação existente — 1:2500;
- C4 — Sobreposição PU-Cerdeirinhas/PDM — 1:5000;
- C5 — Planta da rede viária — 1:5000;
- C6 — Planta de exposição sonora nas zonas mistas — 1:5000;
- C7 — Planta de sobreposição das zonas mistas com mapa de Ruído — 1:5000.

#### Artigo 5.º

##### Elaboração de planos de pormenor

1 — O município deverá promover, de acordo com a programação temporal definida no programa de execução e de financiamento do PU-Cerdeirinhas, a elaboração dos planos de pormenor delimitados na planta de zonamento.

2 — Nos termos da legislação aplicável, os limites das áreas a sujeitar a planos de pormenor poderão sofrer ajustes desde que devidamente justificados por razões de natureza cadastral ou urbanística.

#### Artigo 6.º

##### Perímetro urbano e estrutura ecológica

Nos termos da legislação aplicável, o perímetro urbano compreende:

Os solos urbanos: zona de construção unifamiliar predominante de média densidade; zona de construção unifamiliar predominante de baixa densidade; zona de construção de interesse cultural; zona de construção de equipamentos

colectivos (existente); zona de construção industrial e de armazenagem (existente);

Os solos cuja urbanização seja possível programar: zona de construção multifamiliar predominante; zona de construção unifamiliar de transição; zona de construção de equipamentos colectivos (proposta); zona de construção industrial e de armazenagem (proposta);

Os solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbanos: zona condicionada; zona de uso agrícola; zona de uso florestal de enquadramento, e zona verde urbana.

#### Artigo 7.º

##### Definições

Para efeitos de aplicação do PU-Cerdeirinhas são consideradas as seguintes definições:

«Alinhamento» — linha imaginária que define a implantação das construções;

«Anexo» — edifício, ou parte de edifício, referenciado a uma construção principal, com função complementar deste, com entrada autónoma pelo logradouro ou espaço público, possuidor de estrutura resistente autónoma, que não possui título de propriedade autónomo nem constitui unidade funcional;

«Área bruta de construção» — para os edifícios construídos ou a constituir, quaisquer que sejam os fins a que se destinam, é o valor, expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das parcelas exteriores, com exclusão de:

- Sótãos não habitáveis;
- Áreas destinadas a estacionamento;
- Áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha, etc.);
- Terraços, varandas e alpendres;
- Galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

O conceito de «área de construção» pode ser aplicado exclusivamente a um uso específico, designadamente:

- Área de construção de comércio;
- Área de construção de serviços;
- Área de construção de habitação;
- Área de construção de indústria ou armazéns;

«Área de impermeabilização do solo» — valor, expresso em metros quadrados, resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e logradouros;

«Área de implantação» — valor expresso em metros quadrados resultante do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;

«Cave» — o piso ou pisos que se encontram pelo menos 70 % abaixo do nível do arruamento adjacente à cota mais baixa;

«Cota de soleira» — demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício;

«Densidade habitacional bruta (Db)» — 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;

«Índice de implantação» — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. O índice de implantação pode ser bruto, líquido ou ao lote;

«Índice de utilização» — o índice de utilização é o resultado do quociente entre a área total de pavimento e a área do lote, expresso em numeral;

«Logradouro» — espaço não coberto pertencente ao lote e anexo ao prédio;

«Lote» — área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor;

«Número de pisos» — na contabilização do número de pisos não são considerados as caves;

«Parcela» — área de terreno não resultante da operação de loteamento confinante com um arruamento público, destinada à construção ou loteamento;

«Uso compatível» — tipologia de uso cuja instalação só será admissível a título excepcional e se verificada, a compatibilidade de funções e a adequabilidade ambiental do mesmo, nos termos definidos no presente Regulamento;

«Uso complementar» — tipologia de uso cuja instalação se revela admissível face às características de integração que apresenta em relação ao uso preferente;

«Uso preferente» — tipologia de uso para o qual a área territorial em causa revela maior vocação e aptidão, face aos objectivos do Plano.

## TÍTULO II

### Critérios e parâmetros urbanísticos gerais

#### SECÇÃO I

##### Disposições gerais

#### Artigo 8.º

##### Âmbito de aplicação

Sem prejuízo dos critérios e parâmetros urbanísticos específicos adiante definidos para cada categoria de espaço, as disposições constantes do presente capítulo são aplicáveis a todos os solos urbanizados, a todos os solos cuja urbanização seja possível programar e ainda a todas as acções construtivas nos restantes espaços.

#### Artigo 9.º

##### Critério geral de compatibilidade

1 — A admissibilidade de instalação e licenciamento ou autorização de uma qualquer função ou actividade poderá, sem prejuízo da legislação aplicável, ser inviabilizada pelo município sempre que se verifique incompatibilidade funcional da mesma em relação aos usos e actividades preferenciais.

2 — Considera-se que um uso ou actividade gera incompatibilidade funcional quando, designadamente:

a) Produza ruídos, fumos, resíduos ou prejudique ou agrave, por qualquer forma, as condições de salubridade;

b) Perturbe as condições de trânsito e estacionamento ou provoque movimentos de cargas e descargas em regime permanente com prejuízo para a via pública ou para o ambiente urbano;

c) Acarrete riscos de incêndio, explosão ou qualquer forma de toxicidade;

d) Contrariem a legislação específica.

#### Artigo 10.º

##### Critérios de qualidade ambiental

Sem prejuízo da legislação aplicável, a ocupação de terrenos poderá não ser autorizada, qualquer que seja a classe de uso do solo em que estes se enquadrem, quando as suas condições particulares de configuração, topografia, revestimento vegetal relevante, natureza geológica, hidrológica, exposição solar ou outras que sejam susceptíveis de gerar situações urbanísticas ou técnicas deficientes, desajustadas ou lesivas da qualidade ambiental, designadamente:

a) Integração em delimitação de área de condicionantes;

b) Inadequabilidade em relação à classe de uso de solos;

c) Inadequabilidade em relação a aglomerado urbano;

d) Ausência de infra-estruturas que suportam a construção;

e) Dificuldades na topografia ou morfologia do terreno;

f) Exposição e visibilidade negativa paisagística.

#### Artigo 11.º

##### Critérios de edificabilidade

1 — Caso não existam planos de pormenor para áreas específicas e haja interesse em preservar a morfologia urbana dessas áreas, as características das edificações ficam condicionadas pelas características dominantes do conjunto dos edifícios vizinhos ou envolventes.

2 — Não será invocável a eventual existência de edifícios que excedam a altura dominante do conjunto.

3 — Poderá o município indeferir intervenções que pela sua localização se apresentem desgarradas da malha urbana e infra-estruturas existentes ou que pelas suas características se revelem dissonantes das construções envolventes.

#### Artigo 12.º

##### Critérios para frente mínima de lotes e alinhamentos

1 — Só serão licenciadas ou autorizadas construções em prédios autónomos, seja qual for o seu fim, desde que a frente do lote ou parcela confrontante com a via de acesso seja igual ou superior ao desenvolvimento horizontal da fachada principal.

2 — Não serão permitidas situações de interioridade, alinhamentos e afastamentos de fachadas discordantes dos existentes ou dos previsíveis, por força da configuração do terreno.

#### Artigo 13.º

##### Critérios para alinhamentos

1 — Os alinhamentos de construção serão em regra apoiados numa linha paralela ao eixo da via de apoio, salvo soluções volumétricas ou de concordância complexas, devidamente justificadas, e ainda situações de alinhamentos especiais definidos em instrumentos urbanísticos eficazes.

2 — Os alinhamentos das construções definidos pelo município, de acordo com o perfil tipo proposto no PU-Cerdeirinhas, para todas as infra-estruturas viárias estruturantes e complementares assim definidas na planta de zonamento, deverão ser respeitados.

3 — Relativamente à rede viária nacional serão cumpridos os alinhamentos decorrentes do Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro.

#### Artigo 14.º

##### Critérios para planos de fachada

Em construções isoladas, pelo menos dois terços do comprimento total da fachada principal respeitará a linha que defina o seu alinhamento e afastamento, quando estes sejam exigíveis.

#### Artigo 15.º

##### Critérios de construção em banda ou geminada

As soluções de loteamento de construção em banda ou geminada, qualquer que seja o seu uso, só serão aceites desde que seja apresentada a solução para que seja asse-

gurada a sua unidade formal, nomeadamente no que se refere aos materiais e inclinação das coberturas, ritmos de fenestração e materiais e cor dos revestimentos, a aprovar simultaneamente com o loteamento, de cujo alvará fará parte integrante.

#### Artigo 16.º

##### Parâmetros para dimensionamento de estacionamento

1 — A cada construção deve corresponder, dentro do lote ou parcela que ocupa, estacionamento suficiente para responder às suas próprias necessidades, sem prejuízo dos índices mínimos estabelecidos neste Regulamento.

2 — Todas as áreas destinadas a estacionamento que se situem sobre terreno natural, à excepção daquelas que se desenvolvem à face dos arruamentos, serão obrigatoriamente dotadas de arborização de ensombramento, sujeita a aprovação de projecto de arranjos exteriores.

3 — Sem prejuízo do disposto em plano de pormenor, são estabelecidos para o estacionamento os índices mínimos constantes da seguinte tabela:

Funções	Privado	Público	Baias (dimensão do lugar tipo)
Habitação em moradia unifamiliar.	Um lugar/fogo com a. c. < 120 m <sup>2</sup> . 2 lugares/fogo com a.c. entre 120 e 300 m <sup>2</sup> . 3 lugares/fogo com a.c. >300 m <sup>2</sup> .	Acresce 0,5 lugar/fogo	2,25 × 5
Habitação colectiva . . .	Um lugar/fogo com a. m. f. < 90 m <sup>2</sup> . 1.5 lugares/fogo com a.m.f. entre 90 e 120 m <sup>2</sup> . 2 lugares/fogo com a.m.f. entre 120 e 300 m <sup>2</sup> . 3 lugares/fogo com a.m.f. >300 m <sup>2</sup> .	Acresce 0,2 lugares ao número total calculado para uso privado.	2,25 × 5
Comércio . . . . .	Um lugar/30m <sup>2</sup> de a. c. com. para estab. < 1000 m <sup>2</sup> a. c. 1 lugar / 25m <sup>2</sup> de a.c.com. para estab. de 1000 m <sup>2</sup> a 2500 m <sup>2</sup> de a. c. 1 lugar / 15m <sup>2</sup> de a.c.com. para estab. > 2500 m <sup>2</sup> . a.c. + 1 lugar de pesado/200 m <sup>2</sup> a. c.com.	Acresce 0,3 lugares ao número total calculado para uso privado.	2,5 × 5
Serviços . . . . .	Três lugares/100 m de a. c. serv. para estab. menor ou igual a 500 m <sup>2</sup> a. c. 5 lugares / 100m <sup>2</sup> de a.c.serv. para estab. > 500 m <sup>2</sup> a. c.	Acresce 0,3 lugares ao número total calculado para uso privado.	2,5 × 5
Indústria e ou armazéns	Um lugar/75 m <sup>2</sup> a. c. ind./armaz. + um lugar de pesados por cada 500 m <sup>2</sup> a. c. ind./armaz., com o mínimo de um lugar/lote (a localizar no interior do lote).	Acresce 0,3 lugares ao número total calculado para uso privado.	2,5 × 5

a. m. f. — área média do fogo e a. c. — área de construção), conforme Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro.

4 — Todas as edificações deverão suprir as respectivas necessidades dentro da área do respectivo lote ou parcela.

## SECÇÃO II

### Construções industriais e de armazenagem

#### Artigo 17.º

##### Critérios para a localização de construções industriais e de armazenagem

A localização de unidades de indústria e de armazenagem, fora das áreas em que esse é o uso preferente, para além do respeito pela legislação geral vigente, deve reger-se pelas disposições constantes no presente Regulamento.

#### Artigo 18.º

##### Indústrias implantadas em edifício de uso exclusivo

Serão permitidas indústrias ou armazéns em edifícios de uso exclusivo, desde que, cumulativamente com as condições do artigo anterior, se verifique ainda:

a) Declive que não exceda 15 %, medido entre os pontos de cota máximo e mínimo do terreno, na situação mais desvantajosa da área a ocupar, na qual se incluem os edifícios e circulações, considerando o seu estado bruto, antes de qualquer movimento de terra;

b) Existência de redes de infra-estruturas, nomeadamente iluminação pública, redes eléctricas e de telecomunicações, bem como rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos, a menos que estas tenham possibilidade de ser assegurados de forma autónoma e satisfatória dentro da área do lote;

c) Percurso de ligação à rede viária nacional ou municipal classificada mais próxima, pavimentada, com pendente máxima de 10 % e perfis mínimos adequados em toda a extensão.

#### Artigo 19.º

##### **Indústrias integradas em edifícios de habitação, lotes ou parcelas**

Só serão permitidas unidades industriais ou de armazenagem integradas em edifícios de habitação, lotes ou parcelas desde que, cumulativamente:

a) Se destinem a actividades compatíveis, conforme define a legislação aplicável e o presente Regulamento;

b) As respectivas instalações se localizem em rés-do-chão ou em cave, desde que esta disponha de uma fachada completamente desafogada e directamente acessível pelo exterior a meios mecânicos de emergência;

c) Cada um dos pisos afectos não exceda a área de implantação média dos pisos superiores em mais de 50 % e tenham pé-direito não superior a 3,5 m;

d) Pratiquem horários de laboração compatíveis com a função residencial;

e) Sejam cumpridos os parâmetros urbanísticos genéricos e específicos para a indústria e armazenagem, constantes deste Regulamento e demais legislação aplicável.

#### Artigo 20.º

##### **Alinhamentos das edificações destinadas a indústrias e armazéns**

A implantação de novas construções destinadas à instalação de usos industriais ou de armazenagem deverão, sem prejuízo pela aplicabilidade da restante legislação em vigor, respeitar cumulativamente as seguintes disposições:

a) Afastamento mínimo ao limite frontal do terreno, lote ou parcela de 10 m;

b) Afastamento mínimo aos limites laterais de 5 m, quando não seja garantida a geminação com outra edificação;

c) Afastamento mínimo de 10 m a construções destinadas a habitação ou equipamentos colectivos;

d) Os espaços livres deverão ser tratados de acordo com projecto próprio que deve incluir o processo de licenciamento ou autorização, onde, designadamente, sejam definidos os lugares de estacionamento, os locais de carga e descarga, os acessos e as áreas a ajardinar e arborizar;

e) O município poderá condicionar a instalação de indústrias ou armazéns à criação ou melhoramento de acessos que sejam compatíveis com essas actividades.

#### Artigo 21.º

##### **Conservação e promoção de revestimento arbóreo**

1 — Será mantido, quando a sua densidade e qualidade o justifique, o coberto vegetal existente no terreno, à excepção da área de implantação do edifício e de um corredor de 5 m envolvendo o perímetro das construções, podendo nestes casos a implantação ser condicionada pelo município em função do revestimento arbóreo.

2 — Poderá o município reservar, em caso de inexistência de coberto vegetal, faixas para plantação arbórea e arbustiva com folhagem persistente e que abranja 3 m de altura, pelo menos na frente com a via pública, com a largura mínima de 3 m.

3 — O cumprimento do disposto nos números anteriores será verificado pelo município e a ele fica condicionado o licenciamento ou autorização de utilização.

#### Artigo 22.º

##### **Condições para expansão**

Caso se verifique a ampliação de instalações existentes, sob a forma de construção independente ou não e qualquer que seja o seu uso desde que complementar da laboração, continuará a ser exigível o cumprimento dos índices urbanísticos e parâmetros ambientais prescritos neste Regulamento, aos quais o município condicionará a intervenção.

#### Artigo 23.º

##### **Resíduos industriais**

1 — O licenciamento da construção de unidades industriais passíveis de ocasionar qualquer tipo de contaminação geológica, hidrológica ou atmosférica e degradação visual será condicionado à resolução, pelo interessado, do tratamento ou eliminação dos produtos resultantes da laboração, bem como dos demais impactes resultantes da operação.

2 — A impraticabilidade económica ou a inconveniência técnica da sua resolução acarretará o indeferimento da pretensão.

### SECÇÃO III

#### **Comércio, serviços e escritórios**

#### Artigo 24.º

##### **Integração em edifícios de habitação**

É permitida a instalação de comércio, serviços e escritórios em edifícios de habitação unifamiliar ou colectiva desde que salvaguardado o cumprimento da legislação específica aplicável.

#### Artigo 25.º

##### **Dimensão equiparável a edifício industrial**

Quando instalados em lote ou parcela, sob a forma de edifícios isolados e com área de implantação superior a 400 m<sup>2</sup>, os parâmetros urbanísticos a que devem obedecer as instalações de comércio, serviços e escritórios, independentemente do número de fracções que as constituam, e ainda os equipamentos públicos, de estabelecimentos de restauração e bebidas, serão os mesmos que se aplicam às construções industriais e de armazenagem.

### SECÇÃO IV

#### **Infra-estruturas viárias e hidráulicas**

#### Artigo 26.º

##### **Pendentes de arruamentos**

1 — A pendente máxima de novos arruamentos a criar na sequência de operações de loteamento ou de iniciativa pública será de 10 %.

2 — Em casos de topografia de grandes desníveis ou de configuração de arruamentos já existentes que não seja

possível melhorar a sua pendente face ao percurso de ligação a propor, poderão ser autorizadas pendentes superiores ate ao máximo 14 %.

### Artigo 27.º

#### Estruturação de arruamentos

1 — As operações de loteamento ou estudos urbanísticos de qualquer âmbito que impliquem a criação de arruamentos deverão ser concebidos por forma que respeitem e se integrem na estrutura viária proposta no presente Plano e se apoiem em vias existentes, estabelecendo ligações com inequívoca lógica e justificação urbanística, evitando situações de impasse.

2 — As situações de impasse manifestamente indispensáveis, tem de permitir a inscrição de um círculo mínimo de 15 m de diâmetro para retorno de viaturas.

3 — No caso do número anterior, os acessos eventuais mecânicos a estacionamento e às entradas dos edifícios serão delimitados, no seu início, por lancis de rampa.

### Artigo 28.º

#### Características dos arruamentos

1 — Sem prejuízo do disposto em plano de pormenor, as características dos novos arruamentos para os quais não se encontrem definidos no presente Plano alinhamentos específicos devem cumprir os valores mínimos constantes da tabela seguinte:

Funções	Perfil tipo	Faixas de rodagem	Passeios
Habitação a. c. hab. < 80 % a. c.	> ou igual a 9,7 m	6,5 m	(a) (2) × 1,6
Habitação (se a. c. hab. < 80 %), comércio e ou serviços.	> ou igual a 12 m	7,5 m	(a) (2) × 2,25
Quando exista indústria e ou armazéns.	> ou igual a 12,2 m	9 m	(a) (2) × 1,6

(a) Quando existirem caldeiras para plantação de árvores, deve ser acrescida a parcela de 1 m por passeio.

2 — Em áreas urbanas consolidadas em que resultem inequivocamente definidos os alinhamentos através de uma série representativa de construções preexistentes, os valores de dimensionamento do perfil tipo, faixas de rodagem e de passeios poderão ficar abaixo dos indicados no número anterior, quando não estiver em causa uma operação de loteamento.

3 — A admissibilidade do dimensionamento excepcional a que se refere o número anterior fica condicionada à demonstração da necessidade de tal proposta na óptica da salvaguarda da identidade e morfologia da área urbana em causa.

### Artigo 29.º

#### Ligações às infra-estruturas existentes

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, não deverá ser autorizado ou licenciado qualquer loteamento que, por força da sua localização, exija que o seu acesso se faça através de vias não pavimentadas.

2 — A insuficiência de outras infra-estruturas, que não disponham das características mínimas para assegurar o nível de serviço adequado, deverá, igualmente, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, constituir impedimento à autorização ou licenciamento de loteamentos.

### Artigo 30.º

#### Soluções individuais de infra-estruturas sanitárias

1 — Nos casos de construções em prédios autónomos, poderá o município autorizar a adopção de soluções individuais para a resolução das infra-estruturas de hidráulica sanitária, quando não exista rede pública, devendo no entanto as respectivas instalações ser compatíveis com a futura ligação às redes públicas.

2 — Caso se verifique que a solução proposta seja economicamente impraticável ou tecnicamente inconveniente e susceptível de ocasionar qualquer tipo de contaminação de natureza geológica, hidrológica ou atmosférica no terreno do requerente ou de terceiros, tal implicará a inviabilização da pretensão.

3 — Nos casos em que não existam ou não seja previsível a existência de redes públicas e não sejam construídos sistemas próprios de uso colectivo, a cada fogo ou área equivalente terá de ser afecta, no mínimo, uma área de 750 m<sup>2</sup>.

### SECÇÃO V

#### Cedência de áreas para infra-estruturas

### Artigo 31.º

#### Regime de cedências

Em todas as operações de loteamento, o município deverá exigir a cedência de áreas de terreno necessárias à execução e rectificação de arruamentos, bem como à execução de passeios, estacionamento, jardins e outras infra-estruturas de interesse colectivo, nos termos da legislação aplicável.

### Artigo 32.º

#### Critérios de cedência

Os critérios de cedência para operações de loteamento, estabelecidos em valores mínimos, são os constantes da tabela seguinte:

Funções	Espaços verdes e de utilização colectiva	Equipamentos de utilização colectiva
Habitação em moradia unifamiliar.	28 m <sup>2</sup> /fogo . . . . .	35 m <sup>2</sup> / fogo.
Habitação colectiva . . .	28 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> de a. c. hab.	35 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> de a. c. hab.
Comércio . . . . .	28 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de a. c. com.	25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de a. c. com.
Serviços . . . . .	28 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de a. c. serv.	25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de a. c. serv..
Indústria e ou armazéns	23 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> de a.c.ind./armaz.	10 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> de a.c.ind./armaz.

a. c. — área de construção de respectivo uso), conforme Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro.

### SECÇÃO VI

#### Edificações

### Artigo 33.º

#### Disposições relativas aos usos dos edifícios

Os usos e actividades a instalar em cada um dos edifícios a construir, ampliar e a alterar devem enquadrar-se nos

usos preferentes, complementares ou compatíveis definidos no presente Regulamento para cada unidade espacial ou zona.

#### Artigo 34.º

##### Disposições relativas à implantação dos edifícios

1 — Para efeito de implantação dos edifícios, será utilizado o parâmetro urbanístico denominado «cota de soleira», conjugado com o parâmetro «cércea».

2 — Nos casos em que as edificações se implantem a mais de 30 m do limite da plataforma da via que dá acesso à propriedade respectiva, a cota de soleira será indexada à cota do terreno no seu estado natural, no local em que esta possua o quantitativo menor.

#### Artigo 35.º

##### Disposições relativas ao número de pisos e cérceas

1 — O número máximo de pisos preconizado no PU-Cerdeirinhas é indicado para cada uma das zonas ou unidades espaciais constantes na planta de zonamento e deverá ser obrigatoriamente respeitado em todas as intervenções arquitectónicas ou urbanísticas.

2 — Será admitida a possibilidade de variação de pés-direitos desde que esta seja devidamente compatibilizada com a unidade morfológica em que o edifício se insere.

3 — A tolerância máxima admissível para a diferença de cotas altimétricas entre a soleira e o beiral/platibanda das edificações é de 0,5 m, para cada edificação.

#### Artigo 36.º

##### Disposições relativas a balanços

1 — O balanço máximo da construção em relação ao plano de alinhamento da fachada respectiva não poderá ser superior a 1,5 m e desde que verificado o cumprimento da legislação em vigor.

2 — O balanço máximo definido no número anterior será para resolução exclusiva de situações de varanda e ou galerias abertas total e directamente para o espaço exterior.

### TÍTULO III

#### Disposições relativas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública

#### Artigo 37.º

##### Servidões e restrições

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública estão assinaladas na planta de condicionantes e são as seguidamente identificadas:

a) Áreas de reserva, protecção e conservação da natureza:

- 1) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- 2) Reserva Ecológica Nacional (REN);

b) Domínio hídrico:

Leitos de curso de água não navegáveis, nem flutuáveis e suas margens, com a largura de 10 m;

c) Infra-estruturas:

- 1) Estradas nacionais;
- 2) Zona de protecção à variante à EN 103 em Cerdeirinhas, com a largura de 50 m;

d) Zona mista.

#### Artigo 38.º

##### Regime

A ocupação, uso e transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no artigo anterior estão sujeitos a legislação aplicável.

### TÍTULO IV

#### Disposições relativas ao uso do solo

#### CAPÍTULO I

##### Categorias de uso de solo

#### Artigo 39.º

##### Designações

A área de intervenção definida no PU-Cerdeirinhas é classificada de acordo com as categorias de uso preferencial do solo identificadas seguidamente, traduzidas espacialmente na planta de zonamento, sob a mesma designação.

1 — Solo urbanizado:

- a) Zona de construção unifamiliar predominante de média densidade;
- b) Zona de construção unifamiliar predominante de baixa densidade;
- c) Zona de construção de interesse cultural.

2 — Solo cuja urbanização seja possível programar:

- a) Zona de construção multifamiliar predominante;
- b) Zona de construção unifamiliar de transição.

3 — Espaços afectos à estrutura ecológica:

- a) Zona condicionada;
- b) Zona de uso agrícola;
- c) Zona de uso florestal de enquadramento;
- d) Zona verde urbana.

§ único. Nos termos da legislação em vigor, as zonas identificadas no presente número constituem o conjunto de solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

4 — Zona de construção de equipamentos colectivos.

5 — Zona de construção industrial e de armazenagem.

6 — Espaços-canais:

- a) Rede viária nacional existente;
- b) Rede viária complementar existente;
- c) Variante à EN 103 em Cerdeirinhas;
- d) Rede viária estruturante proposta;
- e) Rede viária complementar proposta.

## CAPÍTULO II

**Solo urbanizado**

## SECÇÃO I

**Zona de construção unifamiliar predominante de média densidade**

## Artigo 40.º

**Identificação e caracterização**

A zona de construção unifamiliar predominante de média densidade caracteriza-se pela predominância da tipologia unifamiliar isolada ou geminada com cave, dois pisos e sótão habitável, em que o piso térreo é destinado a usos comerciais e de serviços, localizando-se numa das áreas da área-plano possuidora de malha urbana mais claramente identificável, consolidada e infra-estruturada.

## Artigo 41.º

**Usos**

1 — As áreas englobadas nesta unidade espacial destinam-se à localização preferente do uso residencial em edificações de tipologia unifamiliar isolada, geminada ou em banda.

2 — Nestas zonas são ainda de admitir as actividades ou usos complementares como comércio, serviços e equipamentos colectivos.

3 — Sem prejuízo da legislação aplicável, poderá ser admitida a instalação de usos compatíveis do tipo armazéns ou indústria.

## Artigo 42.º

**Parâmetros urbanísticos**

1 — A densidade habitacional bruta de referência para esta unidade espacial é de 30 fogos/ha.

2 — A área de implantação máxima das novas construções, incluindo anexos, não poderá exceder 60 % da superfície total do lote ou terreno a que diz respeito a intervenção, devendo ser previsto, sempre que possível, o ajardinamento e arborização das áreas livres.

3 — As construções anexas das habitações não deverão exceder 10 % da superfície total do lote ou terreno alvo de intervenção e nunca mais do que 60 m<sup>2</sup> em edificação destinada a habitação unifamiliar.

## Artigo 43.º

**Cércea e número máximo de pisos**

1 — Sem embargo do cumprimento de outras disposições legais aplicáveis, a cércea máxima admitida para esta zona é a correspondente a três pisos acima da cota de soleira.

2 — A construção de caves será admissível sempre que as características geológicas do terreno o permitam e as características morfológicas do mesmo tecnicamente o recomendem.

## Artigo 44.º

**Alinhamentos das edificações**

1 — As construções devem dispor-se dentro dos limites do terreno que ocupam de forma a garantir os alinhamentos

e afastamentos mínimos definidos no quadro legal em vigor relativamente a edificações e a outros elementos.

2 — Nos arruamentos em que exista um alinhamento dominante definido por construções preexistentes, este deverá ser adoptado sem prejuízo do disposto no corpo do presente artigo.

3 — Em construções integradas em bandas contínuas, as fachadas anterior e posterior devem respeitar os alinhamentos das fachadas homónimas das construções com as quais geminam.

4 — Em construções a geminar com edifícios preexistentes ou com novos edifícios, deve ser garantido o alinhamento das lajes de piso, excepto nas situações, devidamente justificadas, em que a topografia do terreno não o permita e a resolução de tal situação seja resolvida através de adequada solução arquitectónica.

5 — As novas edificações e todas as intervenções em edificações preexistentes não poderão conter elementos salientes do alinhamento das suas respectivas fachadas que correspondam a áreas úteis de construção e que se projectem sobre terreno público ou a ceder ao domínio público.

6 — A implantação de construções nos limites do respectivo terreno ou dos muros de meação não poderá resultar na formação de empenas com uma altura superior a 4 m medidos a partir do terreno confrontante, exceptuando-se apenas os casos em que seja garantida a geminação em toda a sua extensão.

## SECÇÃO II

**Zona de construção unifamiliar predominante de baixa densidade**

## Artigo 45.º

**Identificação e caracterização**

As zonas de construção unifamiliar predominante de baixa densidade caracterizam-se pela predominância da tipologia unifamiliar isolada, localizada tanto em áreas com malha urbana não consolidada como em áreas possuidoras de uma malha urbana já razoavelmente consolidada e infra-estruturada, sendo, em qualquer caso, a dotação de equipamentos colectivos, de actividades comerciais e de serviços eminentemente básica ou essencial.

## Artigo 46.º

**Usos e parâmetros urbanísticos**

1 — Sem embargo do cumprimento de outras disposições legais, aplicam-se a esta categoria de uso do solo as disposições constantes nos artigos 41.º, 42.º e 44.º do presente Regulamento, referentes, designadamente a usos preferente, parâmetros urbanísticos e alinhamento das edificações.

2 — A instalação de indústrias e armazéns não é autorizada nesta zona.

## Artigo 47.º

**Cércea máxima e número de pisos**

1 — A cércea máxima prevista para esta zona é a correspondente a dois pisos acima da cota de soleira.

2 — Será admissível a construção de caves sempre que as características geológicas do terreno o permitam e as características morfológicas do mesmo tecnicamente o recomendem.

3 — O município poderá autorizar a construção de mais um piso nas áreas de transição das zonas de construção unifamiliar predominante para as zonas de construção multifamiliar predominante desde que cumulativamente seja garantido o cumprimento das seguintes condições viabilizadoras:

a) Seja cumprida a densidade habitacional definida para esta zona no artigo 42.º;

b) Seja garantida uma correcta e urbanisticamente adequada inserção volumétrica do(s) edifício(s) na envolvente.

#### Artigo 48.º

##### Localização das actividades de comércio e serviços

As actividades de comércio e serviços devem localizar-se em edifício próprio ou misto, preferencialmente nos pisos localizados ao nível dos arruamentos e com acesso directo pela via pública.

### SECÇÃO III

#### Zona de construção de interesse cultural

#### Artigo 49.º

##### Identificação e caracterização

As zonas de construção de interesse cultural definidas no PU-Cerdeirinhas caracterizam-se pela ocupação linear, ao longo de vias de carácter rural, pavimentadas ou não, inexistindo ou sendo deficientes em equipamentos ou serviços e, surgindo o comércio esporadicamente, verificando-se ainda que a tipologia dominante é a de casa/quintal ou casa/quinta e os alinhamentos de construção são geralmente indefinidos.

#### Artigo 50.º

##### Usos

1 — As áreas incluídas nesta unidade espacial destinam-se preferencialmente à actividade residencial, associada à utilização agrícola, concretizada através da construção de edifícios de habitação unifamiliar isolada, podendo ser permitida a edificação destinada a outros usos desde que se situe à margem de arruamentos dentro do perímetro do aglomerado.

2 — Em situações excepcionais, devidamente fundamentadas, poderão ser admitidas as actividades ou usos complementares como comércio, serviços e equipamentos colectivos.

3 — Sem prejuízo pelo respeito pela demais legislação aplicável, a autorização ou licenciamento de instalação de usos compatíveis do tipo armazéns ou indústria poderá ser admitida, desde que verificado o cumprimento das disposições do presente Regulamento, e que seja comprovada pelo município.

#### Artigo 51.º

##### Parâmetros urbanísticos

1 — A densidade habitacional bruta de referência para esta unidade espacial é de 20 fogos/ha.

2 — A área de implantação máxima das novas construções, incluindo anexos, não poderá exceder 60 % da superfície total do lote ou terreno a que diz respeito a intervenção.

3 — As construções anexas das habitações não deverão exceder 10 % da superfície total do lote ou terreno alvo

de intervenção e nunca mais do que 60 m<sup>2</sup> em edificação destinada a habitação unifamiliar.

#### Artigo 52.º

##### Cércea máxima e número de pisos

1 — A cércea máxima prevista para esta zona é a correspondente a dois pisos acima da cota de soleira.

2 — Será admissível a construção de caves sempre que as características geológicas do terreno o permitam e as características morfológicas do mesmo tecnicamente o recomendem.

3 — Nesta zona aplicam-se igualmente as disposições constantes nos artigos 44.º e 48.º deste Regulamento.

#### Artigo 53.º

##### Loteamentos

1 — Serão apenas admitidos loteamentos quando destinados preferencialmente a habitação.

2 — Estes terão sempre frente com via pública existente, não sendo permitidos novos arruamentos, excepto quando o município entenda que através da sua criação sejam supridas necessidades viárias locais ou resultem soluções urbanísticas mais adequadas à prossecução do Plano.

### CAPÍTULO III

#### Solo cuja urbanização seja possível programar

### SECÇÃO I

#### Zona de construção multifamiliar predominante

#### Artigo 54.º

##### Identificação e caracterização

As zonas de construção multifamiliar predominante caracterizam-se pelo facto de se constituírem como as principais áreas de expansão do perímetro urbano actual, constituindo-se assim como áreas a infra-estruturar com um nível de serviço, qualidade e densidade urbana que permita a construção de novas centralidades urbanas.

#### Artigo 55.º

##### Usos

1 — As áreas englobadas nesta unidade espacial destinam-se à localização preferente de usos residenciais, comerciais, assim como de serviços, de ocupação hoteleira e de equipamentos colectivos em edifícios de tipologias multifamiliares e plurifuncionais.

2 — Será admissível a instalação de indústria e de armazéns nos termos da legislação específica em vigor.

3 — O município poderá autorizar ou exigir a adopção de tipologias de habitação unifamiliar quando se verifique a predominância desta tipologia na envolvente próxima e seja aconselhável garantir condições de transição volumétrica progressiva entre tipologias.

#### Artigo 56.º

##### Parâmetros urbanísticos

1 — A densidade habitacional bruta de referência para esta unidade espacial é de 60 fogos/ha.

2 — A área de implantação máxima das novas construções, incluindo anexos, não poderá exceder 70 % da superfície total do lote ou terreno a que diz respeito a intervenção, devendo ser previsto, sempre que possível, o ajardinamento e arborização das áreas livres.

3 — As construções anexas das habitações não deverá exceder 10 % da superfície total do lote ou terreno alvo de intervenção e nunca mais de 30 m<sup>2</sup> por fogo no caso de edifícios de habitação multifamiliar e 60 m<sup>2</sup> em edificações de habitação unifamiliar.

#### Artigo 57.º

##### Cércea máxima e número de pisos

1 — A cércea máxima prevista para esta zona é a correspondente a três pisos acima da cota de soleira.

2 — Será admissível a construção de caves sempre que as características geológicas do terreno o permitam e as características morfológicas do mesmo tecnicamente o recomendem.

3 — O município poderá autorizar ou licenciar o recuo do último piso, para a resolução volumétrica do edifício e desde que não seja ultrapassado o número máximo de pisos previsto no corpo deste artigo.

## SECÇÃO II

### Zona de construção unifamiliar de transição

#### Artigo 58.º

##### Identificação e caracterização

As zonas de construção unifamiliar de transição caracterizam-se por definir claramente a frente urbana construída nos locais ambientalmente mais sensíveis, sendo caracterizada pela baixa densidade habitacional e pela elevada permeabilidade visual entre o aglomerado urbano e o território envolvente.

#### Artigo 59.º

##### Usos

1 — As áreas englobadas nesta unidade espacial destinam-se à localização exclusiva do uso residencial em edificações de tipologia unifamiliar isolada ou geminada.

2 — Excepcionalmente, poderão ser admitidas as actividades ou usos complementares como comércio, serviços e equipamentos colectivos.

#### Artigo 60.º

##### Parâmetros urbanísticos

1 — A densidade habitacional bruta de referência para esta unidade espacial é de 10 fogos/ha.

2 — A área mínima dos lotes ou parcelas destinadas à construção é de 1000 m<sup>2</sup>.

3 — A área de implantação máxima das novas construções, incluindo anexos, não poderá exceder 40 % da superfície total do lote ou terreno a que diz respeito a intervenção, devendo ser previsto, sempre que possível o ajardinamento e arborização das áreas livres.

4 — As construções anexas das habitações não deverão exceder 5 % da superfície total do lote ou terreno alvo de intervenção, nunca superior ao máximo global admissível de 70 m<sup>2</sup>.

#### Artigo 61.º

##### Cércea máxima e número de pisos

1 — A cércea máxima prevista para esta zona é a correspondente a dois pisos acima da cota de soleira.

2 — Será admissível a construção de caves sempre que as características geológicas do terreno o permitam e as características morfológicas do mesmo tecnicamente o recomendem.

#### Artigo 62.º

##### Alinhamentos das edificações

1 — As construções devem dispor-se dentro dos limites do terreno que ocupam de forma a garantir os alinhamentos e afastamentos mínimos definidos no quadro legal em vigor relativamente a edificações e a outros elementos.

2 — Em construções geminadas, as fachadas anterior e posterior devem respeitar os alinhamentos das fachadas homónimas das construções com as quais geminam.

3 — Em construções a geminar com edifícios preexistentes ou com novos edifícios, deve ser garantido o alinhamento das lajes de piso, excepto nas situações devidamente justificadas em que a topografia do terreno não o permita e a resolução de tal situação seja resolvida através de adequada solução arquitectónica.

4 — As novas edificações e todas as intervenções em edificações preexistentes não poderão conter elementos salientes do alinhamento das suas respectivas fachadas que correspondam a áreas úteis de construção e que se projectem sobre terreno público ou a ceder ao domínio público.

5 — Não é permitida a implantação de construções nos limites do respectivo terreno ou dos muros de meação salvo nos casos em que seja garantida a geminação com outra edificação.

#### Artigo 63.º

##### Localização das actividades de comércio e serviços

As actividades de comércio e serviços devem localizar-se em edifício próprio, localizados ao nível dos arruamentos e com acesso directo pela via pública.

## CAPÍTULO IV

### Espaços afectos a estrutura ecológica

#### Artigo 64.º

##### Definição

Os espaços afectos a estrutura ecológica constituem áreas integradas na estrutura urbana, onde predominam ou se potencia a presença de elementos naturais e que devem ser mantidos e equipados para os usos e funções definidas nos artigos 65.º a 70.º

## SECÇÃO I

### Zona de uso agrícola

#### Artigo 65.º

##### Identificação e caracterização

1 — As áreas que integram esta zona são constituídas em exclusivo por solos classificados como Reserva Agrícola Nacional.

2 — Esta zona integra o conjunto de solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

#### Artigo 66.º

##### Regime e usos

1 — A caracterização do regime de uso desta unidade espacial encontra-se referida no artigo 38.º do presente Regulamento.

2 — Poderão ser admitidas nesta zona a construção de pequenas edificações de apoio às actividades e funções produtivas.

3 — Manter-se-á, nestas áreas, a possibilidade de instalações de agro-turismo e turismo rural em edifícios ou conjuntos edificados, desde que não colidam com nenhuma condicionante legalmente fixada.

### SECÇÃO II

#### Zona de uso florestal de enquadramento

#### Artigo 67.º

##### Identificação e caracterização

1 — As áreas que integram esta zona correspondem a espaços arborizados ou incultos e destinam-se à exploração florestal e a garantir o enquadramento e equilíbrio paisagístico do território.

2 — Esta zona integra o conjunto de solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

#### Artigo 68.º

##### Usos

1 — Os usos preferentes são a exploração florestal e silvícola, bem como os usos tradicionais.

2 — Poderá ser admitida nesta zona a construção de pequenas edificações de apoio às actividades e funções enumeradas no artigo 67.º e ainda todas aquelas que possam contribuir para o uso público destas áreas, como construções de carácter recreativo e turístico, nomeadamente instalações de turismo em espaço rural, desde que não colidam com nenhuma condicionante legalmente.

### SECÇÃO III

#### Zona verde urbana

#### Artigo 69.º

##### Definição, caracterização, uso, construção e manutenção

1 — Nesta unidade espacial estão incluídas as áreas que se destinam à manutenção ou criação de áreas verdes tratadas que permitam funções de lazer e de uso em harmonia com o espaço natural estabelecendo relações equilibradas entre as outras unidades espaciais.

2 — Incluem-se também nesta unidade espacial as áreas de separadores e de placas de ordenamento de tráfego quando ajardinadas, desde que pela sua dimensão e configuração possibilitem as funções indicadas no número anterior.

3 — Esta zona integra o conjunto de solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

4 — Estas áreas não poderão ser muradas ou por qualquer forma cercadas, podendo a sua manutenção e tratamento ser alvo de protocolo com o município nos termos da legislação em vigor.

5 — Excepcionalmente, nestas áreas poderão localizar-se pequenos equipamentos ou infra-estruturas de interesse público destinados ao recreio e ao bem-estar das populações, desde que devidamente enquadrados e compatibilizados com as funções de protecção, regulação e usos produtivos preexistentes.

### SECÇÃO IV

#### Zona condicionada

#### Artigo 70.º

##### Identificação e caracterização

1 — As áreas que integram esta zona correspondem a espaços arborizados ou incultos, que funcionam urbanisticamente como espaços de transição entre as diferentes unidades espaciais.

2 — Esta zona integra o conjunto de solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

### CAPÍTULO V

#### Zona de construção de equipamentos colectivos

#### Artigo 71.º

##### Identificação, caracterização e uso

1 — As áreas incluídas nesta zona destinam-se à localização de equipamentos colectivos de relevância urbana, indicados na planta de zonamento e identificados com um símbolo, procedendo-se à diferenciação entre equipamentos existentes e propostos.

2 — As zonas de equipamentos propostos estão devidamente programadas no PU-Cerdeirinhas e se encontram por esse efeito identificados no relatório do plano e no programa de execução e de financiamento do mesmo.

### CAPÍTULO VI

#### Zona de construção industrial e de armazenagem

#### Artigo 72.º

##### Identificação e caracterização

As áreas incluídas nesta zona caracterizam-se por possuírem uma relevante concentração de actividades industriais ou de armazenagem que de alguma forma convém fomentar, acautelando e regular nos seus processos de consolidação e de relação com as restantes unidades espaciais definidas.

#### Artigo 73.º

##### Usos

1 — As áreas incluídas nesta zona destinam-se essencialmente à localização de usos e edificações industriais e de armazenagem.

2 — Nestas zonas são ainda de admitir as actividades ou usos complementares como serviços e equipamentos colectivos.

3 — O município poderá interditar a instalação de unidades industriais ou de armazenagem que possam provocar

graves riscos de incêndio, explosão ou ainda provoquem fumos, resíduos ou ruídos que exijam maior afastamento aos aglomerados urbanos.

#### Artigo 74.º

##### Parâmetros urbanísticos

A implantação de novas construções destinadas à instalação de usos industriais ou de armazenagem deverão, sem prejuízo pela aplicabilidade da restante legislação em vigor, deverá respeitar as disposições constantes nos artigos 20.º a 23.º do presente Regulamento.

### CAPÍTULO VII

#### Espaços-canais

##### SECÇÃO I

##### Rede viária nacional existente

#### Artigo 75.º

##### Definição, caracterização e manutenção

1 — Esta rede é constituída pelo conjunto de infra-estruturas viárias integradas na rede de estrada nacionais que atravessam a área do PU-Cerdeirinhas e que de forma indelével estruturam toda a ocupação do território.

2 — O regime geral de utilização do solo e de edifícios confinantes com estas infra-estruturas é regulado pela legislação em vigor.

3 — Sem prejuízo da legislação aplicável, quando estas infra-estruturas sejam ladeadas por edificações deverá ser previsto, para o espaço entre a berma e o limite da propriedade, a constituição de zonas de estacionamento e de passeios sempre que possível munidos de arborização, desde que licenciado pela Direcção de Estradas de Braga.

##### SECÇÃO II

##### Rede viária complementar existente

#### Artigo 76.º

##### Definição, caracterização e manutenção

1 — Esta rede é constituída pelo conjunto de infra-estruturas viárias, caminhos e acessos públicos que integram a rede municipal de vias e arruamentos e organizam complementarmente o território.

2 — Nos termos da legislação em vigor, a manutenção destas infra-estruturas compete ao município.

##### SECÇÃO III

##### Variante à EN 103

#### Artigo 77.º

##### Definição, caracterização, construção e manutenção

1 — Esta rede é exclusivamente constituída pela futura variante à EN 103, que actualizará e complementarará o actual conjunto de infra-estruturas viárias estruturantes da área do PU-Cerdeirinhas, integrando assim a rede de estradas nacionais, e possuindo uma tipologia de traçado, de ligações e nível de serviço de qualidade superior.

2 — A construção e manutenção desta rede é da responsabilidade exclusiva do organismo competente em razão da matéria.

##### SECÇÃO IV

##### Rede viária estruturante proposta

#### Artigo 78.º

##### Definição, caracterização, construção e manutenção

1 — Esta rede assume-se como um dos instrumentos fundamentais na estratégia de desenvolvimento urbano pretendida para a área do PU-Cerdeirinhas, na medida que se constitui como decisivo elemento de estruturação do tecido urbano, de construção de novas frentes de edificado e de qualificação e dignificação do espaço público.

2 — No sentido de garantir a exequibilidade das infra-estruturas em causa e a qualidade do espaço urbano, no anexo A do presente Regulamento, são apresentados os perfis tipo para cada uma destas infra-estruturas, que deverão ser escrupulosamente respeitados.

3 — Enquanto a variante não estiver construída, aplicar-se-ão as disposições legais em vigor, às estradas nacionais n.ºs 103 e 304.

Após a construção da variante, os troços das estradas nacionais referidas e integrados na área do PU-Cerdeirinhas, passarão, nos termos do Estatuto das Estradas Nacionais, para a jurisdição municipal com os efeitos correspondentes, nomeadamente no licenciamento de obras.

##### SECÇÃO V

##### Rede viária complementar proposta

#### Artigo 79.º

##### Definição, caracterização, construção e manutenção

1 — Este nível da rede viária proposta caracteriza-se pela sua função de ligação entre pontos do território especialmente mal conectados com o todo da área plano, servindo igualmente como elementos de suporte e estruturação do edificado.

2 — No sentido de garantir a exequibilidade das infra-estruturas em causa e a qualidade do espaço urbano, no anexo B do presente Regulamento, são apresentados os perfis tipo para cada uma destas infra-estruturas, que deverão ser escrupulosamente respeitados.

3 — A construção da referida rede constituirá uma competência do município.

4 — A manutenção da rede viária a que respeita o presente artigo compete ao município.

### TÍTULO V

#### Execução do Plano

##### CAPÍTULO I

##### Disposições gerais

#### Artigo 80.º

##### Princípios

1 — O município de acordo com o disposto no artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro,

promoverá a realização das infra-estruturas e dos equipamentos previstos no Plano, com base nas subunidades operativas de planeamento e gestão (planos de pormenor) delimitadas na planta de zonamento.

2 — As prioridades de execução devem privilegiar as seguintes acções:

a) As que contribuem para a realização dos objectivos estratégicos estabelecidos no artigo 3.º do presente Regulamento;

b) As que tenham carácter estruturante para a construção de uma malha urbana e criação de condições de desenvolvimento urbanístico futuro;

c) As que tenham por objectivo a qualificação do espaço urbano preexistente;

d) As que tenham por objectivo a estruturação lógica e organizada das áreas a afectar a equipamentos colectivos.

3 — Quando necessário e oportuno, no sentido de promover o desenvolvimento e a requalificação urbana, a Câmara Municipal definirá unidades de execução para aplicação do sistema de compensação perequativo.

#### Artigo 81.º

##### Planos de pormenor e unidades de execução

1 — O Plano estabelece as subunidades operativas de planeamento e gestão que devem ser submetidas a planos de pormenor.

2 — Nestas áreas, será aplicado o sistema de compensação perequativa, tendo em vista uma justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos.

3 — Por razões de desenvolvimento urbano, e de acordo com o artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 e Setembro, o município poderá delimitar unidades de execução sempre que entenda conveniente em termos de execução do Plano.

### CAPÍTULO II

#### Subunidades operativas de planeamento e gestão

##### Artigo 82.º

###### Objectivos

As subunidades operativas de planeamento e gestão demarcam espaços com características específicas que devem ser objecto de plano de pormenor de requalificação urbanística.

##### Artigo 83.º

###### Identificação

As zonas a sujeitar a plano de pormenor estão assinaladas na planta de zonamento como:

a) PP1 — Plano de Pormenor de Expansão Nascente;  
b) PP2 — Plano de Pormenor de Qualificação Urbana do Troço da EN 103.

##### Artigo 84.º

###### PP1 — Plano de Pormenor de Expansão Nascente

1 — Trata-se de uma área territorialmente alargada, localizada em encosta predominantemente voltada a nascente, que virá a possuir diversas especificidades, de en-

tre as quais, o atravessamento pela variante à EN 103, a localização de um nó de ligação da variante à EN 103 com a EN 304 e o estabelecimento de equipamentos colectivos.

2 — A elaboração do Plano PP1 deverá, para além do respeito pelos parâmetros urbanísticos definidos no presente diploma, garantir o respeito genérico dos traçados e perfis tipo dos arruamentos propostos assim como a disponibilização de terreno para instalação dos equipamentos colectivos previstos.

#### Artigo 85.º

##### PP2 — Plano de Pormenor de Qualificação Urbana do Troço da EN 103

1 — A área delimitada como PP2 é maioritariamente atravessada pela EN 103, que futuramente será desclassificada pela construção da variante respectiva.

2 — Trata-se de um plano de qualificação do espaço urbano preexistente, cujos principais aspectos a tratar são: a circulação automóvel, a circulação de peões e ciclistas, o ordenamento de estacionamento e paragem, os passeios, a arborização, a iluminação pública, as infra-estruturas sanitárias e o mobiliário urbano.

### CAPÍTULO III

#### Perequação compensatória

##### Artigo 86.º

###### Princípios

1 — O princípio de perequação compensatória a que se refere o artigo 135.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, é aplicado no âmbito dos planos de pormenor ou das unidades de execução referidas no artigo 120.º do mesmo.

2 — Sem prejuízo do estabelecido no artigo seguinte e tendo por objectivo a obtenção de meios financeiros acrescidos para a realização de infra-estruturas urbanísticas e para o pagamento de indemnizações por expropriação, a Câmara Municipal integra o mecanismo perequativo, integra a taxa municipal de urbanização, em função da área de construção admitida para a parcela e das cedências gerais.

##### Artigo 87.º

###### Aplicação

1 — O mecanismo de perequação compensatória referido no artigo anterior será aplicado nas áreas cuja urbanização é possível programar integradas em planos de pormenor ou unidades de execução.

2 — O sistema perequativo a aplicar tem por objectivo a distribuição de benefícios e de encargos decorrentes da gestão territorial da urbanização dos particulares.

Neste sentido prevê-se:

a) A redistribuição das mais valias geradas pelo Plano aos proprietários envolvidos;

b) A angariação por parte do município de meios financeiros acrescidos, destinados à execução das infra-estruturas urbanísticas a ao pagamento de indemnizações por expropriação;

c) A disponibilização de terrenos e de edifícios ao município para a execução, instalação ou renovação de

infra-estruturas, de equipamentos e de espaços urbanos de utilização colectiva, incluindo a criação de zonas verdes;

d) A disponibilização de terrenos e de edifícios para eventual compensação de particulares nas situações em que tal se revele necessário;

e) Estimulo de oferta de terrenos e de edifícios para urbanização e construção, evitando-se a retenção dos solos para fins especulativos.

3 — É estabelecido para cada uma das parcelas abrangidas por plano de pormenor ou unidade de execução um direito abstracto de construção, que decorre do produto do índice médio de construção pela área do respectivo terreno, que se designará de edificabilidade média.

4 — Quando a edificabilidade do terreno for superior à edificabilidade média, o proprietário deverá ceder para o domínio privado do município a área do terreno com a possibilidade construtiva em excesso, concentrada num ou mais terrenos, ou comprar o índice médio de utilização nos termos do artigo 140.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

5 — Quando a edificabilidade do terreno for inferior à edificabilidade média, o proprietário deverá de ser compensado em conformidade com o disposto no artigo 139.º, n.ºs 5 e 6, ou vender o índice médio de utilização nos termos do artigo 140.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

6 — Quando o proprietário ou promotor, tendo a possibilidade de realizar a edificabilidade média no seu terreno, não o queira fazer, não há lugar à compensação.

7 — Deverão ser cedidas ao município as áreas de cedência obrigatória nos termos dos parâmetros estabelecidos nos artigos 31.º e 32.º do presente Regulamento.

8 — A cedência média será o que resulte da relação entre as áreas de cedência a prever para cada unidade de execução ou plano de pormenor, sobre a área da mesma.

9 — Quando a área de cedência efectiva for superior ou inferior à área de cedência média, deverá verificar-se a compensação através de medidas alternativas ou complementares de desconto nas taxas.

10 — As instituições de utilidade pública, que possuam parcelas de terreno dentro da área de plano de pormenor, ficam isentas de pagamento de compensações ou do recebimento de indemnização, nos termos da legislação aplicável.

#### Artigo 88.º

##### Fórmula compensatória

1 — A presente fórmula compensatória funcionará como o mecanismo perequativo enunciado anteriormente:

$$\text{Compensação} = \frac{DAC - DCC}{IMC} \times VMTU$$

2 — Definições:

*IMC* — índice médio de construção;

*DAC* — direito abstracto de construção;

*DCC* — direito concreto de construção;

*VMT* — valor médio do terreno anterior ao Plano;

*VMTU* — valor médio do terreno após o Plano, incluindo todos os custos de urbanização e aquisição.

3 — A fórmula determina que o valor compensatória resulta do produto entre o valor médio do terreno após a realização do Plano (*VMTU*) e a razão entre o valor da diferença entre o direito abstracto de construção (*DAC*) e o direito concreto de construção (*DCC*), pelo índice médio de construção (*IMC*) aplicável.

4 — O valor médio do terreno urbanizado (*VMTU*) equivale ao valor médio do terreno após a execução do Plano, incluindo todos os custos de urbanização e de aquisição de parcelas para equipamentos, infra-estruturas e espaços verdes.

## TÍTULO VI

### Disposições finais

#### Artigo 89.º

##### Legislação habilitadora

O presente Regulamento foi elaborado em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

#### Artigo 90.º

##### Vigência e revisão

A vigência e revisão do PU-Cerdeirinhas é regulada pela legislação aplicável.

#### Artigo 91.º

##### Entrada em vigor

O PU-Cerdeirinhas entra em vigor no próprio dia da sua publicação no *Diário da República*.

#### Artigo 92.º

##### Norma revogatória

São revogadas todas as disposições do Plano Director Municipal para a área-plano do PU-Cerdeirinhas, publicadas pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 113/95, de 28 de Outubro.

#### Artigo 93.º

##### Omissões

Qualquer situação não prevista no presente Regulamento observará o disposto na demais legislação vigente.

