

Resolução do Conselho de Ministros n.º 147/2007

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Santa Maria da Feira aprovou, em 29 de Abril de 2005, o Plano de Urbanização de Picalhos, no município de Santa Maria da Feira (PU).

Foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à emissão de pareceres e à existência de discussão pública a qual decorreu, no período compreendido entre 12 de Abril e 11 de Maio de 2004, nos termos do disposto no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Na área de intervenção do PU vigora o Plano Director Municipal de Santa Maria da Feira, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/93, de 19 de Agosto, alterado, sob regime simplificado, por deliberação da Assembleia Municipal de 26 de Maio de 2000 e publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 294, de 22 de Dezembro do mesmo ano (PDM).

O PU procede à requalificação de solo urbano destinado a «equipamento» para «solo urbanizado» e «solo urbanizável», alterando alguns parâmetros e índices contidos nos artigos 12.º, 13.º, 14.º e 29.º do respectivo regulamento.

Verifica-se a conformidade do PU com as disposições legais e regulamentares em vigor, à excepção do previsto no n.º 7 do artigo 6.º e no n.º 2 do artigo 36.º do Regulamento. A primeira excepção decorre do facto de não existirem parâmetros para a redução de afastamentos, pelo que tal norma pode implicar a violação do disposto no artigo 59.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU). Quanto ao n.º 2 do artigo 36.º, por violar o disposto no n.º 3 do artigo 25.º do RJIGT que exige expressa determinação, por parte do PMOT superveniente, das normas eventualmente revogadas ou alteradas do PMOT preexistente.

Importa salientar que, não obstante o previsto nos artigos 20.º e 27.º a 29.º do regulamento, estas disposições não prejudicam a aplicação das restantes normas referentes a cérces, definidas para cada categoria de espaço.

De mencionar também que tendo a sociedade EDP Distribuição — Energia, S. A. (EDP), indicado a existência de linhas eléctricas de 15 kV na área de intervenção do PU, apesar de não terem sido identificadas na planta de condicionantes, o licenciamento de operações urbanísticas fica sujeito a parecer da EDP para garantia do cumprimento das alíneas *a)*, *b)* e *c)* do artigo 28.º do Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro.

Por último, é de referir dever ser assegurado o cumprimento da legislação de protecção do património cultural, nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte emitiu parecer favorável, conforme resulta da ficha de apreciação final de controlo de 28 de Junho de 2005.

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, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 53/2000, de 7 de Abril, pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, e pela Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro, e nos termos da alínea *g)* do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar parcialmente o Plano de Urbanização de Picalhos, no município de Santa Maria da Feira, cujos Regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução e dela fazem parte integrante.

2 — Excluir de ratificação o n.º 7 do artigo 6.º e o n.º 2 do artigo 36.º do regulamento referido no número anterior.

3 — Indicar que na área de intervenção do Plano de Urbanização de Picalhos ficam alterados os artigos 12.º, 13.º, 14.º e 29.º e, ainda, as disposições gráficas constantes do Plano Director Municipal de Santa Maria da Feira em vigor, contrárias ao disposto no Plano de Urbanização de Picalhos.

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

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE PICALHOS**TÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Objectivos**

1 — O presente Regulamento diz respeito ao Plano de Urbanização de Picalhos, adiante designado por Plano, e dele é parte integrante.

2 — O Plano tem como objectivos principais estabelecer directrizes quanto ao destino e uso do solo, níveis de ocupação, disciplinar o espaço natural, localizar equipamentos públicos, áreas de cedência e traçado viário.

3 — O presente Regulamento abrange a área do Plano, delimitada na planta de zonamento.

Artigo 2.º**Âmbito de aplicação**

1 — As disposições do presente Regulamento aplicam-se obrigatoriamente a todas as obras de iniciativa pública, estatal ou municipal, cooperativa ou privada na área abrangida pelo Plano.

2 — Ficam sujeitas ao presente Plano toda e qualquer obra a realizar dentro dos seus limites, sendo as disposições do Plano vinculativas para todos os órgãos públicos ou privados, sem prejuízo do estabelecido na legislação geral ou especial aplicável.

Artigo 3.º**Elementos componentes do Plano**

1 — O Plano é constituído pelo presente Regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes.

2 — O Plano é ainda acompanhado por relatório, plano de financiamento, programa de execução.

TÍTULO II**Definição de uso do solo — Zonamento****Artigo 4.º****Classes e Categorias de espaços**

1 — Consoante os usos dominantes e tipologias construtivas propostas, consideram-se para a área objecto deste Plano, com cerca de 20,3 ha, as seguintes zonas identificadas na planta de zonamento:

Solo urbanizado/urbano:

a) Área urbana de ocupação mista consolidada;

Solo urbanizável:

- a) Equipamento;
- b) Área urbana de ocupação mista a consolidar;
- c) Área mista de habitação, comércio e serviços;
- d) Área de habitação unifamiliar em banda;
- e) Área de habitação unifamiliar isolada;
- f) Estrutura verde urbana:

Área verde de enquadramento (estrutura ecológica verde urbana);

Área verde de recreio e lazer (estrutura ecológica verde urbana).

CAPÍTULO II

Solo urbanizado/urbano

SECÇÃO 1

Área urbana de ocupação mista consolidada

Artigo 5.º

Identificação

1 — As áreas abrangidas por esta classificação situam-se em situações de remate/transição da estrutura urbana do Plano e caracterizam-se por serem áreas com uma ocupação funcional mista, destinando-se, preferencialmente, a uma ocupação com moradias unifamiliares.

2 — Esta zona caracteriza-se por ser uma área destinada a moradias unifamiliares isoladas, integradas em lotes a constituir ou parcelas, correspondendo a uma densidade máxima de 50 fogos/ha.

Artigo 6.º

Disposições comuns à edificação em área urbana de ocupação mista consolidada

1 — Não são permitidas cêrceas superiores a dois pisos acima do solo.

2 — Os lotes a criar em caso de loteamento ou destaque de parcela terão frente mínima de 18 m.

3 — A profundidade dos edifícios de habitação unifamiliar geminados ou em banda não poderá exceder 18 m medidos entre o alinhamento das fachadas opostas em qualquer um dos pisos acima da cota de soleira.

4 — A profundidade de um novo edifício a geminar com outro já existente será, no máximo a deste último, numa extensão mínima de 5 m, podendo atingir os 18 m de profundidade no restante prolongamento do edifício, devendo ser respeitados os alinhamentos frontais dos edifícios existentes em toda a sua extensão.

5 — O afastamento entre qualquer fachada, quer existam ou não vãos de compartimentos habitáveis, e os limites do terreno deverão ser iguais ou superiores a metade da sua altura, com um mínimo de 3 m, sem prejuízo da aplicação do disposto no RGEU.

6 — No caso de existirem corpos salientes em relação ao plano geral de fachada, nomeadamente escadas, varandas marquises ou corpos balançados, os afastamentos mínimos são medidos a partir desses elementos, exceptuando-se apenas palas ou cobertos similares, elementos quebra-luz, cornijas e beirados.

7 — Poderão admitir-se medidas de afastamentos inferiores ao previsto no n.º 6, desde que a solução se considere aceitável em termos regulamentares, de salubridade e urbanismo, verificando-se cumulativamente a concordância expressa do(s) confrontante(s) envolvido(s) na solução proposta.

8 — Os desvãos das coberturas podem ser destinados a arrecadações, não podendo, neste caso constituir fracção autónoma, permitindo-se a sua utilização como espaço habitável, desde que fiquem garantidas para o próprio desvão, para o edifício onde se insere e para os edifícios vizinhos, todas as condições de segurança e de habitabilidade.

9 — Não é permitido qualquer volume de construção acima do plano inclinado da cobertura, a qual poderá atingir uma inclinação máxima de 35 %, sendo esta definida pelo ângulo formado pelos planos que constituem a esteira horizontal e a vertente da cobertura.

10 — Exceptuam-se do disposto no número anterior os volumes destinados à instalação de elevadores, chaminés de exaustão e ventilação ou outras instalações técnicas.

11 — Nos logradouros é permitida a construção de anexos desde que se destinem exclusivamente a apoio do edifício principal (garagens, arrumos), devendo garantir uma adequada integração no local de modo a não afectar as características urbanísticas existentes nos aspectos da estética, insolação e salubridade.

12 — Os anexos não poderão ter mais de um piso, nem terraços acessíveis, sendo proibida a existência de elementos de acesso e a utilização da sua cobertura.

13 — A área de anexos não poderá exceder 10 % da área do lote ou parcela.

14 — A implantação de anexos não poderá criar altura de meação superior a 4 m relativamente à cota natural dos terrenos vizinhos, devendo desenvolver-se, preferencialmente, na zona posterior do terreno.

15 — O anexo deverá garantir um afastamento mínimo de 3 m relativamente ao plano de fachada mais próximo, não excedendo um pé-direito máximo de 2,3 m no caso de uma cobertura plana; no caso de anexos com cobertura inclinada, a altura média do pé-direito poderá ser de 2,4 m, não podendo em nenhum dos seus pontos exceder a altura de 2,8 m.

CAPÍTULO III

Solo urbanizável

SECÇÃO 1

E1, Equipamento

Artigo 7.º

Identificação

1 — Este espaço destina-se exclusivamente à implantação e funcionamento de equipamento público e de espaços de apoio, com a definição do programa com a orientação da Câmara Municipal e de acordo com as necessidades criadas.

2 — O equipamento, a definir, deve responder qualificadamente ao programa a fixar, em conciliação com os espaços urbanos adjacentes, devendo apostar na sua complementaridade.

3 — O programa do equipamento deve contemplar um espaço ligado à educação e promoção das novas tecnologias (exemplo: jardim-de-infância e ou centro *multimedia*).

Artigo 8.º

Regime específico

1 — O espaço deve beneficiar de obras de paisagismo por forma a criar uma área aliada à componente do lazer. Deverá contemplar zonas verdes, equipamentos infantis

(ou outro), e a possível instalação de um bar/casa de chá, com esplanada.

2 — A estrutura viária que o suporta (a sul) deverá garantir um perfil onde estejam previstos espaços de estacionamento e passeios.

SECÇÃO 2

Área urbana de ocupação mista a consolidar

Artigo 9.º

Identificação

Estas áreas, localizadas no perímetro do Plano, classificadas como áreas urbanas de ocupação mista a consolidar, caracterizam-se por serem áreas com uma ocupação funcional mista, destinando-se preferencialmente a moradias unifamiliares, integradas em lotes a constituir ou parcelas, correspondendo a uma densidade máxima de 85 fogos/ha, não sendo permitidas cêrceas superiores a dois pisos, com excepção dos casos previstos no n.º 2 do artigo seguinte, embora sejam permitidos outros usos, nomeadamente comerciais, de serviços e industriais desde que se demonstre não serem incompatíveis com aquelas.

Artigo 10.º

Regime específico

1 — A ocupação do solo com moradias unifamiliares é regulamentada, na sua generalidade, de acordo com o artigo 6.º

2 — Poderá admitir-se a construção de edifícios de habitação colectiva, com um máximo de três pisos (rés-do-chão + dois), desde que a opção seja devidamente fundamentada e em respeito pela volumetria, tipologia e cêrcea dominante, respeitando os parâmetros descritos nos artigos anteriores.

3 — Os afastamentos das construções deverão garantir os mínimos fixados pelos regulamentos em vigor, nomeadamente o RGEU e RMOP.

4 — A profundidade de edifícios de carácter colectivo e dos edifícios de habitação unifamiliar geminados ou em banda não poderá exceder os 18 m medidos entre o alinhamento das fachadas opostas em qualquer um dos pisos acima da cota de soleira.

5 — Nas caves dos edifícios colectivos, desde que destinadas a estacionamento e arrumos de apoio às próprias fracções, constituídas ou passíveis de serem constituídas em regime de propriedade horizontal, e no rés-do-chão, desde que destinado a estacionamento, comércio, serviços, armazém ou indústria, a profundidade pode atingir os 30 m, desde que não exceda dois terços da profundidade da parcela ou lote de terreno e respeite o mínimo de 6 m ao seu limite posterior.

6 — A profundidade a que se referem os números anteriores inclui varandas, terraços, coberturas, ornamentos, balanços e quaisquer outros elementos estruturais ou decorativos do edifício, com excepção dos beirais.

7 — No caso de edifícios que encostem a outros existentes, possuidores de alinhamentos de fachadas desfasadas, a transição far-se-á por concepção de corpos volumétricos que permitam articular ambos os planos das fachadas contíguas, estabelecendo uma boa integração arquitectónica.

8 — Para edifícios colectivos ou outros edifícios destinados a comércio, serviços, armazém ou indústria, os

afastamentos entre qualquer fachada, quer existam ou não vãos de compartimentos habitáveis, e os limites do terreno deverão ser iguais ou superiores a metade da sua altura, com um mínimo de 5 m.

9 — O estacionamento público a criar deverá ter como base mínima 1,5 lugares por fogo e 1 por cada 50 m² de área comercial sem prejuízo da aplicação da Portaria n.º 1136/2001.

10 — São admissíveis nos espaços intersticiais dos edifícios existentes, áreas de construção, desde que se destinem a habitação e à ampliação desses mesmos edifícios e apresentem um projecto de arquitectura que contribua para a dignificação e valorização estética do conjunto arquitectónico e urbano existente na zona.

11 — Qualquer transformação ou alteração do uso das edificações existentes deverá ser definida tendo em conta o articulado descrito neste e nos anteriores artigos.

SECÇÃO 3

Área mista de habitação, comércio e serviços

Artigo 11.º

Identificação

As áreas abrangidas por esta classificação correspondem a situações de remate/transição da estrutura urbana do plano e caracterizam-se por serem áreas com uma ocupação funcional mista, destinando-se a edifícios de habitação colectiva, podendo o rés-do-chão ser afecto a actividades de comércio ou serviços.

Artigo 12.º

Regime específico

1 — A cêrcea máxima é de quatro pisos (rés-do-chão + três).

2 — Os alinhamentos de implantação deverão respeitar o definido nos elementos desenhados que fazem parte integrante deste Plano.

3 — A profundidade, os afastamentos e as áreas de estacionamento público deverão respeitar o articulado no artigo 10.º no que se refere às construções de natureza colectiva.

4 — Os rés-do-chãos dos edifícios deverão respeitar as cotas dos arruamentos, não sendo permitido o lançamento de escadas ou rampas para além do alinhamento fixado.

5 — Não serão permitidos andares recuados.

6 — Os desvãos das coberturas podem ser destinados a arrecadações, não podendo neste caso constituir fracção autónoma, permitindo-se a sua utilização como espaço habitável, desde que fiquem garantidas para o próprio desvão, para o edifício onde se insere e para os edifícios vizinhos, todas as condições de segurança e habitabilidade.

7 — O uso habitacional do desvão ou o seu acesso directo através de qualquer fracção implica que o mesmo seja considerado como piso.

8 — Não é permitido qualquer volume de construção acima do plano inclinado da cobertura, a qual poderá atingir uma inclinação máxima de 35 %, sendo esta definida pelo ângulo formado pelos planos que constituem a esteira horizontal e a vertente da cobertura.

9 — Exceptuam-se do disposto no número anterior os volumes destinados à instalação de elevadores, saídas de

segurança para a cobertura, chaminés de exaustão e ventilação ou outras instalações técnicas.

10 — Não serão permitidas marquises nas varandas e terraços.

11 — Não será permitida a construção de anexos.

SECÇÃO 4

Áreas de habitação unifamiliar em banda

Artigo 13.º

Identificação

Esta zona caracteriza-se por ser uma zona destinada a moradias unifamiliares em banda contínua, integradas em lotes a constituir ou parcelas, correspondendo a uma densidade máxima de 85 fogos/ha, aplicado ao quarteirão.

Artigo 14.º

Regime específico

- 1 — Não são permitidas cêrceas superiores a dois pisos.
- 2 — Os lotes terão frente mínima de 7 m.
- 3 — As regras de implantação deverão respeitar o disposto no artigo 6.º do presente Regulamento.

SECÇÃO 5

Área de habitação unifamiliar isolada

Artigo 15.º

Identificação

Esta zona caracteriza-se por ser uma zona destinada a moradias unifamiliares isoladas, integradas em lotes a constituir ou parcelas, correspondendo a uma densidade máxima de 50 fogos/ha, aplicado ao quarteirão.

Artigo 16.º

Regime específico

- 1 — Não são permitidas cêrceas superiores a dois pisos.
- 2 — Os lotes terão frente mínima de 18 m.
- 3 — As regras de implantação deverão respeitar o prescrito no artigo 6.º do presente Regulamento.

SECÇÃO 6

Estrutura verde urbana

Artigo 17.º

Área verde de enquadramento

1 — Estes espaços fazem parte da estrutura verde urbana que tem como objectivo o enquadramento paisagístico e ambiental da área do Plano.

2 — O presente Plano prevê a construção de rotundas, separadores e passeios, que funcionam como orientadores e modeladores de todo o espaço urbano.

3 — Esses espaços verdes urbanos deverão contribuir para o aumento de solo permeável.

4 — Os projectos a efectuar para estes pontos deverão ser preferencialmente executados por técnicos nos domínios da arquitectura, urbanismo, paisagismo e estrutura viária.

Artigo 18.º

Área verde de recreio e lazer

1 — Estes espaços fazem parte da estrutura ecológica urbana, que tem como objectivo o enquadramento paisagístico e ambiental da área do Plano.

2 — O presente Plano prevê a futura construção de jardins públicos ou espaços similares, que permitirão o uso público para actividades de lazer.

3 — Toda e qualquer intervenção nestas áreas será orientada pela Câmara Municipal, de acordo com a filosofia de desenvolvimento de toda esta área.

TÍTULO III

Condicionantes genéricas à edificação e urbanização

Artigo 19.º

Volumetrias

Com excepção dos solos afectos à estrutura ecológica necessária ao equilíbrio dos sistemas urbanos, em que não é permitida qualquer edificabilidade, as volumetrias das edificações são as resultantes da aplicação das directivas que decorrem dos alinhamentos indicados, dos perfis transversais dos arruamentos e respectivas cêrceas constantes deste Regulamento.

Artigo 20.º

Cêrceas máximas

O número máximo de pisos de cada edifício é condicionado pelas cêrceas dominantes no conjunto onde se inserem, nunca excedendo os quatro pisos.

Artigo 21.º

Alinhamentos

As edificações devem ser implantadas conforme o disposto na planta de zonamento do Plano, em cumprimento do alinhamento da construção para a frente do arruamento e que é expresso para cada zona.

Artigo 22.º

Implantação e configuração

1 — Na área de construção preferente, a totalidade das áreas de implantação incluindo as habitáveis, anexos e equipamentos de exterior, como piscinas e campos de ténis, e outras construções, não pode exceder 70 % da área de cada lote ou parcela, como garantia à permeabilização do solo.

2 — Quando permitida pelo presente Regulamento, a construção de anexos deverá cumprir os Regulamentos vigentes nas normas e posturas da autarquia, nomeadamente RMOP.

Artigo 23.º

Caracterização construtiva

1 — A Câmara poderá exigir, quando considere necessário para assegurar a integração arquitectónica no conjunto em que se inserem, a apresentação, com os projectos de licenciamento e complementarmente aos elementos já exigíveis pela aplicação do RJUE, de pormenorização e definição complementar de materiais e cores de acabamentos a utilizar quer nos edifícios a licenciar, quer dos que integram a envolvente.

2 — Nas operações de loteamento que apontem para a constituição de lotes habitacionais em banda contínua ou

geminados, o projecto de loteamento deverá conter o desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento, bem como dos respectivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação de terreno, distribuição volumétrica, localização dos equipamentos e zonas verdes, bem como indicadores relativos às cores e materiais a utilizar.

3 — Os muros de vedação à face da via pública ou de outros espaços públicos devem respeitar as normas existentes, nomeadamente o Regulamento Municipal de Obras Particulares (RMOP) da Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, ou seja:

a) Os muros de vedação, encimados por grade ou não, não poderão exceder a altura de 2 m em relação à cota do passeio ou da via/espaço público, se aquele não existir, exceptuando-se os muros de vedação de terrenos de cota superior ao arruamento, em que a altura da vedação poderá ser superior, até ao máximo de 1 m acima da cota natural do terreno;

b) Para vedações adjacentes a arruamentos com declive, os muros poderão ser nivelados na sua parte superior, sendo nestes casos admitida uma variação de alturas em relação ao espaço público adjacente até ao máximo de 2,25 m, no seu ponto mais elevado;

c) A localização de terminais de infra-estruturas, designadamente contadores de energia eléctrica, abastecimento de águas, de gás e outros, como a caixa de correio e números de polícia, deverá ser coordenada em projecto e tanto quanto possível constituir um conjunto cuja composição geométrica seja coerente com a imagem geral do muro.

4 — Muros de vedação não confinantes com a via pública ou de outros espaços públicos devem respeitar as normas existentes, nomeadamente o Regulamento Municipal de Obras Particulares (RMOP) da Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, ou seja:

a) Os muros de vedação, encimados por grade ou não não deverão exceder a altura de 2,25 m a contar da cota natural dos terrenos;

b) Para vedações adjacentes a terrenos com declive, os muros poderão ser nivelados na sua parte superior, sendo, nestes casos, admitida uma variação de alturas em relação ao terreno adjacente até ao máximo de 2,5 m, a contar da cota natural do terreno mais elevado;

c) Nos casos em que o muro de vedação separe terrenos em cotas diferentes, as alturas mencionadas nos números anteriores serão contadas a partir da cota natural mais elevada.

Artigo 24.º

Normas e posturas municipais

A Câmara Municipal pode impor condições legais adicionais ao presente Regulamento à edificação na área do Plano, que serão tornadas públicas nos termos de legislação em vigor, desde que as mesmas se enquadrem e não alterem as disposições constantes do Plano de Urbanização.

TÍTULO IV

Infra-estruturas

Artigo 25.º

Rede viária

1 — A rede viária é constituída pelo conjunto de arruamentos para circulação automóvel (com um perfil mínimo

de 7 m para a faixa de rodagem), pelos passeios e pelas áreas de estacionamento nela previstas.

2 — A implantação da rede viária deve obedecer a todas as especificidades contidas no presente plano, nomeadamente as indicadas nos perfis transversais dos arruamentos.

3 — A implantação da rede deve, também, obedecer às especificidades contidas no Decreto-Lei n.º 123/97, de 22 de Março.

Artigo 26.º

Estacionamento automóvel

Para o dimensionamento das áreas destinadas a lugares de estacionamento na área do Plano aplica-se o disposto na portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro.

TÍTULO V

Índices e parâmetros urbanísticos

Artigo 27.º

Índices máximos permitidos

1 — Não é permitido, por parcela, ultrapassar o índice máximo de 1,2.

2 — Aplicam-se na área do Plano os parâmetros constantes no Plano Director Municipal para as áreas classificadas como «zona A», definidas no artigo 7.º do Regulamento do PDM — Plano Director Municipal — e em que os índices urbanísticos são os seguintes:

lu (máximo) — 1,2;

Cércea (máxima) — cinco pisos (rés-do-chão + quatro).

Artigo 28.º

Índices constantes do Plano

Os índices constantes do Plano são orientadores da densidade de ocupação, definida ao quarteirão, sendo a partir deles que se determinam os índices médios de ocupação:

No Plano — quatro pisos (rés-do-chão + três);

Densidade na parcela — 85 f/ha ou 340 hab/ha.

Artigo 29.º

Quantificação das classes de espaços

Tendo em conta os objectivos traçados para o Plano, as áreas de ocupação propostas para a zona de intervenção são as seguintes:

Área de intervenção — 230 600 m²;

Área de equipamento público — 3081 m²;

Área de construção preferente — 128 682 m²;

Área de urbanização condicionada — ... m²;

Estrutura ecológica urbana — 15 592 m²;

Área de salvaguarda estrita (RAN e REN) — ... m²;

Arruamentos/passeios/estacionamento — 83 242 m²;

Percentagens:

Área de intervenção — 230 600 m² (100 %);

Área de construção (hab. unifamiliar) — 115 069 m² (50 %);

Área de construção (hab. colectiva) — 13 613 m² (6 %);

Área de arruamentos/passeios/estacionamento — 83 242 m² (36 %);

Área de equipamentos — 3081 m² (1 %);

Área de espaços verdes — 592 m² (7 %).

TÍTULO VI

Execução do plano

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 30.º

Aplicação

1 — A consecução do Plano deve ser efectuada em conformidade com o disposto no programa de execução, sendo executado através do sistema de compensação.

2 — A execução do Plano processar-se-á em acordo com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, devendo a ocupação e transformação do solo ser antecedida se a natureza da intervenção e o grau de dependência em relação à envolvente assim o exigir da constituição de unidades de execução, nos termos da legislação aplicável, ou de operações de loteamento, com ou sem associação de proprietários.

3 — A Câmara Municipal pode condicionar o licenciamento ou autorização de operações urbanísticas à realização de operações de reparcelamento urbano, podendo estas envolver associação de proprietários e eventualmente a Câmara Municipal, quando considere que tal se justifica por motivos de aproveitamento do solo e melhoria formal e funcional do espaço urbano e de concretização do Plano.

a) A Câmara Municipal coordenará a implementação do Plano, nomeadamente dos equipamentos públicos previstos, para o que formulará programas a inscrever no respectivo plano de actividades, que definirão a actuação urbanística municipal, para a área do Plano.

Artigo 31.º

Unidades de execução e planos de pormenor

1 — Durante o prazo de vigência deste Plano poderão ser definidas unidades de execução, nos termos do artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 53/2000, de 7 de Abril, e 310/2003, de 10 de Dezembro.

2 — As unidades de execução deverão ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afectar a espaços públicos ou equipamentos previstos nos planos de ordenamento.

3 — Se a Câmara Municipal entender que a natureza da intervenção e o grau de dependência em relação à ocupação envolvente assim o exigir, poderá anteceder a ocupação e transformação do solo com a elaboração de plano(s) de pormenor.

Artigo 32.º

Controlo de poluição sonora

1 — Para os efeitos do previsto no Regulamento Geral do Ruído, a área do Plano é classificada com «zona mista».

2 — Como tal a referida área não pode ficar exposta a um nível sonoro contínuo equivalente, poderado A, Laeq, do ruído ambiente exterior, superior a 65 db(A) no período diurno, e 55 db(A) no período nocturno.

3 — A área em causa está vocacionada para usos habitacionais, existentes ou previstos, bem como para comércio e serviços.

CAPÍTULO II

Perequação compensatória

Artigo 33.º

Princípios

1 — A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória a que se refere o artigo 135.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 53/2000, de 7 de Abril, e 310/2003, de 10 de Dezembro, é aplicado nas unidades de execução que vierem a ser delimitadas de acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ou nos Planos de Pormenor que eventualmente se venham a elaborar para a área do Plano.

2 — Os mecanismos de perequação a utilizar no âmbito da aplicação estabelecida no número anterior são:

- a) Estabelecimento de um índice médio de utilização;
- b) Estabelecimento de uma área de cedência média.

3 — Os valores numéricos do índice médio e da cedência média serão estabelecidos no âmbito de cada Plano de Pormenor ou unidade de execução com base nos parâmetros urbanísticos estabelecidos no presente Plano.

4 — O índice médio de utilização e a área de cedência média serão calculados, respectivamente, de acordo com os artigos 139.º e 141.º do Decreto Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 34.º

Resolução de dúvidas e omissões

Os casos susceptíveis de dúvidas ou omissões que possam surgir na interpretação deste Regulamento serão esclarecidos nos termos da legislação em vigor.

Artigo 35.º

Revisão do Plano

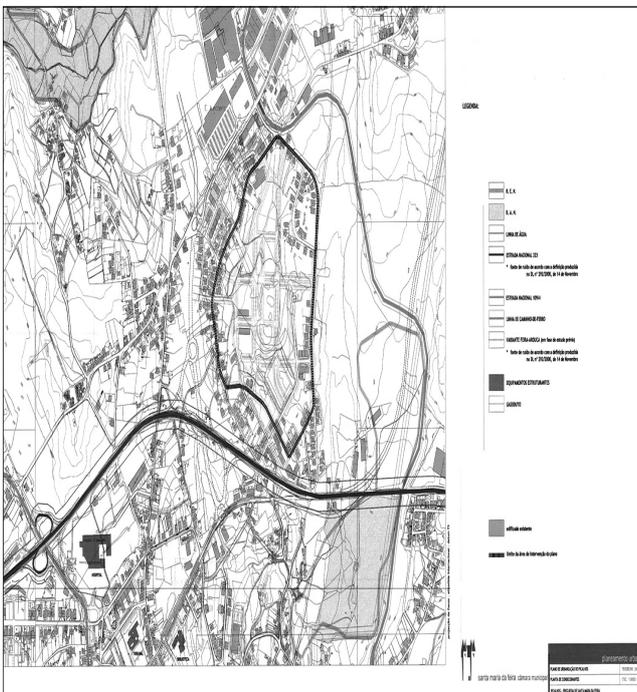
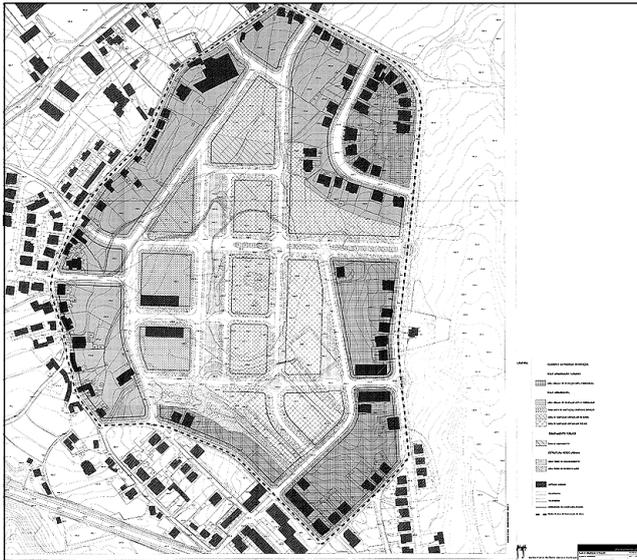
Este Plano deverá ser revisto ao fim de cinco anos, podendo proceder-se, antes daquele prazo e desde que enquadrado no disposto no n.º 2 do artigo 98.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 53/2000, de 7 de Abril, e 310/2003, de 10 de Dezembro, à revisão pontual de alguns dos seus aspectos, se a Câmara Municipal assim o deliberar por considerar por terem-se tornado inadequadas as disposições nele consagradas.

Artigo 36.º

Entrada em vigor

1 — Este Regulamento entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação no *Diário da República*.

2 — É revogado o Plano Director Municipal na área do Plano.



Resolução do Conselho de Ministros n.º 148/2007

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Mação aprovou, em 23 de Setembro de 2005, o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lamas — Expansão.

A elaboração do Plano de Pormenor (PP) 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 presente PP está em vigor o Plano Director Municipal (PDM) de Mação, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/94, de 23 de Agosto.

O PP visa estruturar uma área qualificada no PDM como espaço agro-silvo-pastoril, parcialmente submetida

ao regime da Reserva Ecológica Nacional (REN), sendo o PDM alterado no que respeita à reclassificação do solo rural para urbano — espaço industrial — com repercussão em acções que traduzem operações de loteamento e obras de urbanização em área afectada ao regime da REN.

Verifica-se a conformidade do PP com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção do disposto na alínea b) do artigo 12.º do Regulamento do PP relativamente à extensão da zona de servidão *non aedificandi*, por não respeitar a alínea c) do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro, uma vez que estando a EN 3-112 incluída no Plano Rodoviário Nacional 2000 as limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento regem-se pelo mencionado diploma legal.

É de mencionar, assim, que apesar de estar omissa na planta de condicionantes a zona de servidão *non aedificandi* para a EN 3-12 (20 m para cada lado do eixo da estrada), deve esta, no âmbito da execução das acções urbanísticas previstas no PP, cumprir as limitações e os impedimentos decorrentes do Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro, concretamente na alínea c) do artigo 5.º e na alínea b) do artigo 7.º daquele diploma legal.

Salienta-se também que, por não constituir uma servidão legal, o traço descontínuo identificado na planta de condicionantes como linha limite de construções industriais — 50 m deverá ser interpretado não como servidão mas como uma opção urbanística.

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

Enquadrada no processo de elaboração do PP, foi apresentada pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, 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 Mação, designadamente na área sujeita ao PP, que substituiu parcialmente a constante da Resolução do Conselho de Ministros n.º 133/95, de 10 de Novembro.

Sobre a referida alteração da delimitação da REN foi ouvida a Câmara Municipal de Mação.

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 e) 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 Pormenor da Zona Industrial de Lamas — Expansão, no município de Mação, cujos Regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.