

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 150/2007

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Amarante aprovou, em 28 de Dezembro de 2002, o Plano de Pormenor da Margem Direita do Tâmega/Amarante Norte (Baseira), no município de Amarante.

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

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

O município de Amarante dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 165/97, de 29 de Setembro, alterado por deliberação da Assembleia Municipal de Amarante de 29 de Junho de 2002, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 55, de 6 de Março de 2003.

O Plano de Pormenor altera o perímetro urbano de Amarante e os limites da área da carta da Reserva Ecológica Nacional aprovada para o concelho de Amarante.

Foi emitido parecer favorável da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte.

Por outro lado, e enquadrada no processo de elaboração deste Plano de Pormenor, foi apresentada pela Câmara Municipal de Amarante, 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, 203/2002, de 1 de Outubro, e 180/2006, de 6 de Setembro, uma proposta de alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional do município de Amarante, que substitui parcialmente a delimitação constante da Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/2000, de 1 de Junho.

Sobre a referida alteração de delimitação foi ouvida a ex-Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Norte, actual Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte.

A Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional pronunciou-se favoravelmente sobre a delimitação proposta, nos termos do disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março.

Considerando o disposto na alínea e) do n.º 3, em conjugação com o n.º 8, ambos do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua redacção actual, bem como no artigo 3.º e na alínea b) do artigo 8.º, ambos do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, na sua redacção actual.

Assim:

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

1 — Ratificar o Plano de Pormenor da Margem Direita do Tâmega/Amarante Norte (Baseira), no município de Amarante, cujo regulamento, planta de implantação e planta actualizada de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Aprovar a alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional do município de Amarante, constante da Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/2000, de 1 de Junho, com as áreas a integrar e a excluir identificadas na planta anexa à presente resolução, que dela faz parte integrante.

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

4 — Determinar que fica alterado o Plano Director Municipal de Amarante na área de intervenção do Plano de Pormenor da Margem Direita do Tâmega/Amarante Norte (Baseira).

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

### REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DA MARGEM DIREITA DO TÂMEGA/AMARANTE NORTE (BASEIRA)

#### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Âmbito e aplicação

1 — O Plano de Pormenor da Baseira, adiante designado por Plano, tem por objecto de intervenção uma área territorial contígua à cidade de Amarante, delimitada pelo rio Tâmega, pela EN 15, pela EN 210 e suas urbanizações marginantes e pelo traçado previsto no PU da cidade para a implantação de uma nova via de ligação rodoviária. É à sua área que se aplica o presente Regulamento, a planta de implantação e a planta actualizada de condicionantes.

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

##### Artigo 2.º

##### Natureza jurídica

O PP da Baseira tem a natureza de regulamento administrativo.

##### Artigo 3.º

##### Composição

1 — O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação;
- c) Planta actualizada de condicionantes.

2 — O Plano é acompanhado por:

- a) Relatório;
- b) Programa de execução;
- c) Plano de financiamento;
- d) Planta de afectações;
- e) Planta de enquadramento;
- f) Planta dos novos espaços públicos;
- g) Perfis.

3 — Constituem anexos ao Plano:

- a) Extracto do Regulamento e das plantas de ordenamento e actualizada de condicionantes do Plano Director Municipal;
- b) Planta da situação existente;
- c) Planta cadastral.

## Artigo 4.º

**Definições**

Para efeitos deste Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

a) Área bruta de construção—para os edifícios construídos ou a construir, quaisquer que sejam os fins a que se destinam, é o somatório da área bruta de cada um dos pavimentos acima e abaixo do solo, incluindo escadas e caixas de elevadores, com exclusão de terraços descobertos, garagens em cave, galerias exteriores públicas, arruamentos e espaços livres de uso público cobertos pela edificação, zonas de sótão não habitáveis, arrecadações em cave ou no vão da cobertura afectas às diversas unidades de utilização do edifício e áreas técnicas acima ou abaixo do solo;

b) Alinhamento da construção—linha que em planta separa uma via pública dos edifícios e terrenos contíguos e que é definida pela intercepção dos planos verticais das fachadas com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes;

c) Cércea—dimensão vertical da construção, contada no ponto central da frente do lote até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda de terraço, sendo considerada a cave para este efeito se, no ponto central do lote, existir uma diferença de cotas entre a cota do arruamento e a cota da face inferior da laje do pavimento do rés-do-chão igual ou superior a 1,5 m, sendo medida em metros ou em número de pisos de pé-direito regulamentar;

d) Obra de construção nova—obra de criação de novas edificações;

e) Obra de ampliação—obra de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente;

f) Obra de conservação—obra destinada a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;

g) Equipamentos colectivos—áreas afectas às instalações (inclui as ocupadas pelas edificações e os terrenos envolventes afectos às instalações) destinadas prestação de serviços às colectividades (saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, protecção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.) e à prática de actividades culturais, de recreio e de desporto.

## CAPÍTULO II

**Morfologia urbana e uso do solo**

## Artigo 5.º

**Disposições gerais**

A área abrangida pelo Plano contempla a função residencial como ocupação predominante, prevendo edificações destinadas a:

Habitação unifamiliar, isolada, geminada ou em banda;  
Habitação multifamiliar;  
Habitação multifamiliar e usos terciários;  
Equipamentos públicos e de interesse público;  
Áreas de salvaguarda.

## Artigo 6.º

**Condicionamentos ao uso do solo**

Qualquer alteração da situação existente à data da publicação do Plano no *Diário da República* — nomeadamente movimentos de terras, abate de arborização ou, genericamente, alteração do uso do solo — só poderá ser realizada se corresponder estritamente às acções previstas no Plano.

## SECÇÃO I

**Áreas urbanizáveis**

## Artigo 7.º

**Condição geral de edificabilidade**

1 — É condição imperativa de edificabilidade, seja qual for o tipo ou utilização do edifício, a existência de infra-estruturas de acesso público, de abastecimento de água, de saneamento e de electricidade, individuais ou colectivas, quer de iniciativa pública quer privada.

2 — As especificações relativas a limites de implantação, alinhamentos, pisos e cérceas, volumetrias e área bruta das construções a edificar nos lotes constantes do Plano, conforme estabelecido na planta de implantação, não poderão ser no essencial alteradas, admitindo-se apenas correcções de pormenor justificadas por maior precisão da escala de apresentação dos projectos de loteamentos e de edifícios, ou por acertos decorrentes das permutas cadastrais indispensáveis à realização dos arruamentos e espaços públicos.

## Artigo 8.º

**Habitação**

1 — De acordo com o estipulado no mapa de lotes, integrante da planta de implantação, não será permitida a instalação de outras actividades que não a residencial, com excepção dos lotes onde tal se encontra previsto, desde que as actividades a instalar não prejudiquem ou criem situações de incompatibilidade com o uso habitacional.

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

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

3 — Todas as actividades que estejam sujeitas a legislação específica relativa a autorização de instalação não ficam isentas de uma apreciação de incompatibilidade com base nos critérios definidos nos números anteriores, podendo a Câmara Municipal inviabilizar a instalação de qualquer actividade, bem como indeferir ou revogar a respectiva licença de utilização, caso se verifique qualquer das situações mencionadas no número anterior.

## Artigo 9.º

**Alinhamentos e afastamentos**

1 — As edificações a licenciar serão definidas de acordo com os alinhamentos e afastamentos face às ruas, bem como com os afastamentos laterais.

2 — Todos os afastamentos dos edifícios às ruas serão de 5 m, medidos entre o plano dominante da fachada e o eixo do muro de separação do lote e do arruamento.

3 — Todos os afastamentos laterais dos edifícios serão de 5 m, medidos entre o plano dominante das fachadas laterais e os eixos dos muros de separação de lotes, considerados nos pontos mais desfavoráveis.

§ único. Constituirão excepção ao disposto neste número todos os casos em que, pela forma e traçado dos arruamentos, se têm de admitir afastamentos com outros valores, nunca inferiores aos 5 m que constituem o critério base de referência.

#### Artigo 10.º

##### Cotas de soleira

As cotas de soleira das futuras construções poderão variar numa margem máxima de 0,6 m face aos valores que venham a ser rigorosamente definidos nos projectos de execução dos arruamentos previstos, cuja elaboração, da responsabilidade da Câmara Municipal, aprofundarão a definição contida neste Plano.

#### Artigo 11.º

##### Empenas

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

#### Artigo 12.º

##### Cérceas

1 — De acordo com o estipulado no mapa de lotes integrante da planta de implantação, as cérceas máximas admitidas são de cinco pisos para os edifícios multifamiliares e de três pisos para os edifícios de habitação unifamiliar.

2 — Não serão permitidos andares recuados.

3 — Não é permitido o aproveitamento de vãos de telhado.

#### Artigo 13.º

##### Caves

Em edifícios de utilização mista ou exclusivamente habitacional, as caves destinam-se exclusivamente a estacionamento ou a áreas técnicas e de arrecadação, afectas às diversas unidades de utilização dos edifícios.

#### Artigo 14.º

##### Profundidades de construção e ocupação do lote

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

2 — A profundidade das novas construções não poderá exceder 16 m, medidos entre os alinhamentos das fachadas opostas, contando, para o efeito, qualquer saliência relativamente aos planos das fachadas, com excepção de varandas ou de galerias autorizadas sobre terreno público.

§ único. Exceptuam-se as caves com uso não habitacional, de edifícios multifamiliares, que podem atingir uma profundidade máxima de 30 m.

3 — Quando a profundidade das empenas confinantes exceder a medida referida no número anterior, desde que fiquem asseguradas as necessárias condições de exposição, insolação e ventilação, admite-se uma maior profundidade, definida por superfícies contidas em planos paralelos às fachadas que assegurem a coincidência das empenas, sem nunca exceder a dimensão da empena confinante com maior profundidade e sem poder ultrapassar o plano virtual que forma um diedro de 45° com o plano da empena confinante de menor profundidade no extremo posterior desta.

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

#### Artigo 15.º

##### Anexos

1 — Os anexos, entendidos como dependências cobertas não incorporadas no edifício principal e destinadas ao uso particular das habitações, só são permitidos nos lotes onde se encontrem previstos, não podendo ultrapassar os limites e áreas definidas na planta de implantação, não podendo, em qualquer caso, exceder 10 % da área total do lote.

2 — Os anexos em logradouros de lotes para habitação só poderão ter um piso acima do nível do logradouro e o seu pé-direito não poderá exceder 2,3 m.

3 — A Câmara Municipal também poderá licenciar excepções ao disposto neste artigo quando se trate de instalações de equipamentos públicos ou de interesse público.

#### Artigo 16.º

##### Logradouros

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

1) Nas áreas de edificabilidade referidas no artigo 17.º deste Regulamento;

2) Estacionamento a céu aberto para uso privativo do edifício, devendo, nestes casos, ser aplicados pavimentos permeáveis ou semipermeáveis;

3) Nas situações em que a sua manutenção possa gerar insalubridade, nomeadamente nos casos em que os logradouros confinantes já estejam ocupados com construções ou em que a morfologia do terreno envolvente determine más condições de fruição do logradouro.

#### Artigo 17.º

##### Estacionamento

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

1.1 — Habitação unifamiliar — um lugar/fogo;

1.2 — Habitação multifamiliar — um lugar/fogo, para fogos com área bruta igual ou inferior a 170 m<sup>2</sup> e dois lugares/fogo, para fogos com área bruta superior a 170 m<sup>2</sup>;

1.3 — Usos terciários — um lugar/50 m<sup>2</sup> de área bruta.

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

2.1 — Uma área bruta mínima de 15 m<sup>2</sup> por cada lugar de estacionamento à superfície;

2.2 — Uma área bruta mínima de 25 m<sup>2</sup> por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.

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

4 — A reconversão de construções existentes ou as novas edificações localizadas nas falhas da malha urbana estabilizada poderão ficar isentas das exigências definidas nos números anteriores sempre que a impossibilidade de efectivação de estacionamento no interior do lote fique tecnicamente justificada por razões de ordem cadastral ou morfológica.

#### Artigo 18.º

##### Demolição e substituição de construções existentes

Quaisquer obras de demolição de construções existentes visando a sua substituição implicarão que as novas edificações sigam a lógica da forma urbana contida no Plano e concretizada nas indicações de alteração das implantações que estão contidas na planta de implantação.

#### Artigo 19.º

##### Dotação para equipamentos, espaços verdes e de utilização colectiva

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

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

3 — Não são considerados para contabilização como área de cedência as áreas verdes com menos de 200 m<sup>2</sup> ou com uma largura igual ou menor que 2 m, adjacentes aos arruamentos públicos.

4 — Só são consideradas para contabilização como áreas de cedência para equipamentos as áreas descobertas que venham a integrar as que se encontram definidas na planta de implantação como destinadas a equipamentos ou espaço público, não se incluindo quaisquer áreas destinadas a arruamentos e seus passeios ou áreas de estacionamento.

#### Artigo 20.º

##### Espaços públicos

Na planta de implantação estão assinalados os limites dos espaços públicos que estruturarão esta nova parte da cidade de Amarante, neles se incluindo percursos de peões ligando arruamentos a cotas diferentes, os arruamentos e suas áreas marginantes de protecção, e espaços de importância singular como pracetas, jardins e suas áreas de uso público, competindo à Câmara Municipal a definição em projecto da sua concretização, à qual se subordinarão quaisquer acertos que se imponham face ao que se encontra previsto na planta de implantação.

#### Artigo 21.º

##### Compensações

1 — A Câmara Municipal poderá considerar não se justificar a cedência total ou parcial das áreas definidas na Portaria n.º 1136/2001, de 23 de Setembro, ou no Regulamento do Plano Director Municipal.

2 — Nestes casos, a Câmara Municipal cumprirá o regulamento aprovado pela Assembleia Municipal que estabelece uma compensação monetária para as operações de loteamento que fiquem isentas da cedência de áreas para utilização colectiva pela aplicação do número anterior.

#### Artigo 22.º

##### Equipamentos públicos ou de interesse público

As áreas de equipamento delimitadas na planta de implantação destinam-se predominantemente a equipamentos colectivos e serviços da Administração, podendo ainda incluir áreas de investigação, tecnologia e formação, de iniciativa pública ou privada, bem como de instalações complementares às actividades principais, designadamente estacionamento, de acordo com o artigo 17.º deste Regulamento.

#### SECÇÃO II

##### Áreas verdes

Áreas verdes são constituídas por espaços não urbanizáveis e compreendem as seguintes categorias:

- a) Áreas verdes de enquadramento;
- b) Área de enquadramento e protecção paisagística.

#### Artigo 23.º

##### Áreas verdes de enquadramento

1 — As áreas verdes de enquadramento são áreas particularmente importantes sob o ponto de vista do ambiente e da imagem urbana, constituindo estruturas de separação e enquadramento de diferentes usos do solo, pelo que não são permitidas:

- a) A execução de novas edificações;
- b) A instalação e depósito de materiais ou produtos inacabados.

2 — Exceptuam-se do número anterior:

- a) A execução de infra-estruturas viárias;
- b) A construção de equipamentos públicos de interesse municipal.

#### Artigo 24.º

##### Áreas de enquadramento e protecção paisagística

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

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

- a) Construções de apoio à actividade agrícola:

A área mínima da parcela seja de 4000 m<sup>2</sup>;  
A cêrcea seja igual ou inferior a dois pisos;  
A área de implantação não exceda 4 % da área total da exploração, com um máximo de 200 m<sup>2</sup>;

Afastamento mínimo de 10 m em relação ao limite da parcela confinante com a via pública e de 6 m em relação aos outros limites;

Não afectem negativamente a área envolvente sob os pontos de vista paisagístico e de salubridade;

**b) Construções destinadas a habitação:**

A moradia seja unifamiliar e isolada;

A área mínima da parcela seja de 5000 m<sup>2</sup>, excepto nos casos de colmatação entre construções de habitação existentes, devidamente licenciadas e distanciadas entre si menos de 70 m;

A cêrcea seja igual ou inferior a dois pisos;

A área máxima de implantação não exceda 6 % da área da parcela;

**c) Equipamentos públicos ou privados de interesse municipal:**

A área mínima da parcela seja de 5000 m<sup>2</sup>;

A cêrcea seja igual ou inferior a dois pisos;

A área de implantação não exceda 6 % da área da parcela.

### CAPÍTULO III

#### Disposições finais

##### Artigo 25.º

###### Margem de acerto e rectificação

1 — Durante a vigência do presente Plano, admite-se a alteração pontual, nos termos legais, dos limites das zonas

de construção delimitadas nas plantas de implantação e actualizada de condicionantes apenas na contiguidade das respectivas manchas e por razões de cadastro de propriedade, desde que não sejam alterados os limites das áreas de salvaguarda.

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

##### Artigo 26.º

###### Servidões administrativas

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

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

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

4 — Nos edificios ou áreas objecto de servidões administrativas ou de outras restrições de utilidade pública, os usos e construções que vierem a merecer parecer favorável das entidades competentes, nos termos da legislação em vigor, ficam sujeitos ao cumprimento das regras constantes do presente Regulamento.





