

**MUNICÍPIO DE VAGOS****Aviso n.º 8213/2021**

Sumário: Aprovação da alteração ao Plano de Urbanização de Vagos.

Alteração ao Plano de Urbanização de Vagos

Silvério Rodrigues Regalado, Presidente da Câmara Municipal de Vagos, torna público que, sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Vagos, em reunião extraordinária realizada em 26 de março de 2021, deliberou, por maioria, aprovar a Alteração ao Plano de Urbanização de Vagos, que incide apenas no seu Regulamento.

Assim, nos termos e para efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, publicam-se a deliberação municipal, a alteração ao Regulamento e a republicação do Regulamento do Plano de Urbanização de Vagos.

20 de abril de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal de Vagos, *Dr. Silvério Rodrigues Regalado*.

Deliberação

Rui Manuel Domingues Santos, Presidente da Assembleia Municipal de Vagos, certifica, para os devidos efeitos, que em sessão extraordinária da Assembleia Municipal de Vagos, realizada no dia 26 de março de 2021, foi presente para discussão e votação a Alteração ao Plano de Urbanização de Vagos, assunto a que se refere a deliberação da Câmara Municipal de 18 de março de 2021.

Posto a votação, a Assembleia Municipal de Vagos deliberou, por maioria, aprovar a Alteração ao Plano de Urbanização de Vagos.

13 de abril de 2021. — O Presidente da Assembleia Municipal de Vagos, *Rui Manuel Domingues Santos*.

Alterações ao Regulamento do Plano de Urbanização de Vagos**Artigo 1.º****Alteração ao Regulamento do Plano de Urbanização de Vagos**

Os artigos 8.º, 10.º, 14.º, 15.º, 20.º, 21.º, 24.º, 28.º, 29.º, 30.º, 32.º, 33.º, 34.º, 36.º, 37.º, 41.º e 51.º do Regulamento do Plano de Urbanização de Vagos passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 8.º

[...]

Para efeitos da aplicação do Plano são consideradas as seguintes definições e abreviaturas e, para os conceitos técnicos não definidos no presente regulamento, serão aplicadas as definições fixadas no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro:

Alinhamento — [...]

Altura da edificação — é a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;

Ampliação — [...]

Anexo — [...]

Área bruta de construção (abc) — é o somatório das áreas brutas de pavimento edificadas ou suscetíveis de edificação, acima e abaixo da cota de soleira, em cada lote ou parcela, incluindo escadas, caixas de ascensores e alpendres. Excluem-se zonas de varandas, zonas de sótão sem pé-direito regulamentar, terraços, serviços técnicos, estacionamento e áreas destinadas a arruamentos em cave, galerias exteriores públicas, arruamentos ou outros espaços livres de uso público e cobertos pelo edifício;

Área bruta de implantação — [...]

Área bruta de pavimento — [...]

Área de impermeabilização — soma da área total de implantação e da área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, incluindo as caves;

Cave — [...]

Cércea — [...]

Construção nova — [...]

Demolição — [...]

Densidade habitacional bruta (Db) — [...]

Fogo — [...]

Habitação coletiva — [...]

Habitação unifamiliar — [...]

Índice de construção (IC) — [...]

Índice de impermeabilização — razão entre a área de impermeabilização e a área total do terreno a que se reporta a operação urbanística;

Índice de implantação (II) — [...]

Logradouro — [...]

Lote — [...]

Número de Pisos — número de pavimentos sobrepostos de uma edificação, com exceção do vão do telhado não habitável; na contabilização do número de pisos não são consideradas as caves;

Obras de alteração — obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada;

Obras de conservação — obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;

Obras de reconstrução — obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas;

Operação de loteamento — [...]

Parcela — [...]

Plano diretor municipal e plano de pormenor — [...]

RGEU — [...]

Sótão — [...]

Trapeira — [...]

Artigo 10.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — Nos imóveis assinalados serão permitidas obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação.

4 — [...]

5 — [...]

6 — [...]

Artigo 14.º

[...]

1 — Os índices, áreas máximas e lotes mínimos admitidos em loteamentos e operações urbanísticas encontram-se definidos no capítulo IV e no Quadro Síntese do presente Regulamento.

2 — Ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos da construção principal em relação ao limite do lote ou parcela, em função da tipologia e sem prejuízo da legislação em vigor:

	Lateral (m)	Tardoz (m)
Banda	-	6
Geminada	3/-	6
Isolada	3	6

3 — [...]

4 — Excecionalmente poderão ser admitidos afastamentos inferiores aos constantes no n.º 2 deste artigo, em casos devidamente fundamentados e desde que não sejam prejudicadas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança dos lotes ou parcelas confinantes e sem prejuízo do disposto no Regulamento Geral de Edificações Urbanas, nas seguintes situações:

a) A topografia, largura, dimensão ou orientação do terreno torne inviável o seu cumprimento ou que seja comprovado que o cumprimento de tal afastamento coloque em causa o adequado aproveitamento urbanístico do terreno;

b) A natureza da intervenção ou o caráter arquitetónico da edificação proposta requeira disposições especiais e que constitua uma mais-valia para o tecido urbano adjacente, nomeadamente pela qualificação do espaço público e ao nível da integração formal, funcional e paisagística.

5 — A profundidade dos novos edifícios não poderá pôr em causa as condições de salubridade, iluminação natural e ventilação do edifício e das construções contíguas.

6 — [...]

7 — Os alinhamentos de novos edifícios entre os Km 67 e 69 da atual E.N. 109 ficam sujeitos ao Plano de Alinhamentos da Infraestruturas de Portugal S. A., enquanto a estrada estiver sob a jurisdição desta entidade, passando posteriormente a adotarem-se as disposições constantes deste Regulamento.

8 — [...]

9 — [...]

10 — O número máximo de pisos corresponde ao estabelecido no Regulamento para cada categoria de zona e no Quadro Síntese da Edificabilidade, podendo, em situações devidamente justificadas, ser admitido um piso a mais aos previamente definidos, desde que localizados em terrenos com declive acentuado e que a cêrcea da edificação, na parte que confronta com a via pública, não exceda a cêrcea da envolvente.

Artigo 15.º

[...]

1 — As operações de loteamento e as operações urbanísticas de impacto relevante ou de impacto semelhante a um loteamento integrarão parcelas de terreno destinadas a zonas verdes, equipamentos e infraestruturas viárias, dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes do Quadro I, que correspondem aos valores mínimos a considerar.

2 — [...]

3 — [...]

Artigo 20.º

[...]

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

a) Não ocuparem uma área superior a 20 % da área total do lote ou parcela em que se implantem, não podendo essa área ultrapassar 150 m²;

b) [...]

c) [...]

d) [...]

2 — [...]

Artigo 21.º

[...]

1 — Os muros e vedações confinantes com a via pública não poderão exceder a altura de 1,50 m, extensiva aos muros laterais divisórios de propriedade na parte correspondente até ao limite frontal da construção; acima dessa altura apenas será permitida a utilização de sebes vivas ou elementos vazados, até à altura máxima de 2 m.

2 — [...]

3 — Os muros não confinantes com o espaço público não poderão ter uma altura superior a 2 m, observada apenas para além do limite frontal da construção.

Artigo 24.º

[...]

1 — Não serão permitidos espaços de habitação nas caves das novas construções; as caves sem pé direito regulamentar não são contabilizadas para efeitos do cálculo da área bruta de construção e do número máximo de pisos previstos no presente Regulamento.

2 — As caves dos novos edifícios para habitação coletiva, escritórios ou serviços deverão destinar-se, sempre que a sua localização ou áreas o permita, a estacionamento automóvel dos utentes, áreas técnicas, arrecadações e arrumos.

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

Artigo 28.º

[...]

1 — As zonas consolidadas correspondem a áreas centrais, homogéneas e consolidadas que concentram as funções comerciais e de serviços mais significativos e outras áreas onde a atividade de construção é maioritariamente constituída por operações de alteração, reconstrução e conservação.

2 — [...]

3 — [...]

Artigo 29.º

[...]

1 — [...]

2 — Enquanto não forem elaborados planos de pormenor, as edificações nas zonas consolidadas de Vagos estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) No caso de alteração, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cércea da preexistência ou a cércea predominante na fachada urbana ou conjunto em que se insere, preconizando sempre uma articulação harmoniosa com os edifícios contíguos;

f) [...]

g) [...]

h) [...]

Artigo 30.º

[...]

1 — [...]

2 — As edificações nas zonas consolidadas de Lombomeão estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) [...]

b) [...]

c) No caso de alteração, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cércea da preexistência ou a cércea predominante na fachada urbana ou conjunto em que se insere;

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

Artigo 32.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — As edificações nas zonas de preenchimento estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) [...]

k) O índice bruto de implantação máximo é 0,4 e o índice bruto de construção máximo é 1,6;

l) [...]

m) O número máximo de fogos por edifício é:

m1) [...]

m2) Para a habitação coletiva, 10;



Artigo 33.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — As edificações nas zonas de preenchimento estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) [...]

k) O número máximo de fogos por edifício é:

k1) [...]

k2) Para a habitação coletiva, 6;

l) [...]

Artigo 34.º

[...]

1 — O objetivo das zonas de expansão é proporcionar áreas para a expansão habitacional, sendo, no entanto, admissível a instalação de outras funções, tais como comércio, serviços, turismo, equipamentos ou outros usos compatíveis com a habitação, desde que devidamente enquadrados na área envolvente, sujeitando-se ainda aos indicadores urbanísticos definidos nos artigos 35.º, 36.º, 37.º e 38.º consoante as zonas em que se localizem.

2 — [...]

Artigo 36.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

6 — [...]

7 — [...]

8 — [...]

9 — O número máximo de fogos por edifício é:

a) Para a habitação unifamiliar, 1;

b) Para a habitação coletiva, 6.

Artigo 37.º

[...]

1 — [...]



2 — As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar, bifamiliar e a habitação coletiva.

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

6 — [...]

7 — [...]

8 — [...]

9 — [...]

10 — O número máximo de fogos por edifício é:

a) Para a habitação unifamiliar, 1;

b) Para a habitação coletiva, 4.

Artigo 41.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — Na elaboração de projetos de loteamento e operações urbanísticas de impacte relevante ou de impacte semelhante a um loteamento serão respeitadas as zonas destinadas a equipamentos delimitadas na planta de zonamento do Plano, sem prejuízo da criação de novas zonas de equipamentos coletivos a integrar nas diferentes zonas urbanas, sempre que necessário e de acordo com o artigo 15.º

5 — [...]

6 — [...]

7 — Nas áreas delimitadas na planta de zonamento como zona reservada para equipamentos podem ser admitidas construções destinadas a habitação unifamiliar, em situações excecionais e devidamente fundamentadas, aprovadas em Reunião de Câmara, nas seguintes condições:

a) Construção de uma única habitação por unidade predial, cujas regras de edificabilidade correspondem às definidas para as zonas de expansão de baixa densidade de Vagos;

b) A construção tem de ser destinada a habitação própria e permanente;

c) O requerente interessado na construção tem de comprovar que é o proprietário ou herdeiro do prédio à data anterior da presente norma.

Artigo 51.º

[...]

1 — [...]

2 — As edificações ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) [...]

b) [...]

c) O índice de implantação líquido máximo e o índice de construção líquido máximo é 0,05;

d) O índice de impermeabilização máximo é 0,1;

e) (anterior alínea d))

f) (anterior alínea e))

QUADRO SÍNTESE DA EDIFICABILIDADE

Zonas	Tipologia da construção	Lote Mín. (m²)	N.º Pisos máx	I.I. bruto máx	I.I. líquido máx	I.C. bruto máx	I.C. líquido máx	I. Imper. máx	N.º Fogos máx
Zonas consolidadas de Vagos	Geminada Banda . . .		5 (c)					0,8	
Zonas consolidadas de Lombomeão	Geminada Banda . . .		2 (c)					0,7	



Zonas	Tipologia da construção	Lote Mín. (m²)	N.º Pisos máx	I.L. bruto máx	I.L. líquido máx	I.C. bruto máx	I.C. líquido máx	I. Imper. máx	N.º Fogos máx
Zonas de preenchimento de Vagos . . .	Isolada	400			0,4		0,8	0,7	
	Geminada	275	4 (a)	0,4	0,4	1,6	1,0		10
	Banda	200			0,6		1,8		
Zonas de preenchimento de Lombomeão.	Isolada Geminada Banda.	200	2 (c)	0,4	0,5	0,8	1,0		6
Zonas de expansão de alta densidade de Vagos.	Isolada	350			0,4		1,0		
	Geminada	275	6 (c)	0,4	0,4	1,6	1,2	0,6	12
	Banda	200			0,6		1,8		
Zonas de expansão de média densidade de Vagos.	Isolada	500			0,3		0,5		
	Geminada	400	2 (b)	0,3	0,4	0,6	0,75	0,6	6
	Banda	300			0,5		1,0		
Zonas de expansão de baixa densidade de Vagos.	Isolada Geminada . .	500	2 (c)	0,3	0,3	0,5	0,5	0,6	4
Zonas de expansão de Lombomeão	Isolada Geminada . .	300	2 (c)	0,3	0,4	0,6	0,75	0,5	2
Zonas de ocupação dispersa	Isolada Geminada . .	1400	2 (c)		0,2		0,2	0,3	1

Notas:

(a) De acordo com o n.º 4 do artigo 32.º, admite-se a reestruturação de algumas zonas, sendo, nesses casos, o número máximo de pisos igual a três.

(b) De acordo com o n.º 4 do artigo 36.º, admite-se o número máximo de três pisos para estabelecimentos hoteleiros.

(c) De acordo com o n.º 10 do artigo 14.º, pode ser admitido um piso a mais aos previamente indicados para cada categoria de zona, nas situações de exceção identificadas.»

Artigo 2.º**Entrada em vigor**

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

Republicação do Regulamento do Plano de Urbanização de Vagos**CAPÍTULO I****Disposições Gerais****Artigo 1.º****Âmbito de aplicação e delimitação territorial**

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

Artigo 2.º**Definição**

De acordo com o Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de outubro, e Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de junho, o Plano de Urba-

nização «define uma organização para o meio urbano, estabelecendo, designadamente, o perímetro urbano, a conceção 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 e o traçado esquemático da rede viária e das infraestruturas principais».

Artigo 3.º

Composição

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

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

N.º	Título	Escala
1	Planta de zonamento	1: 5 000
2.1	Planta atualizada de condicionantes — outras condicionantes	1: 5 000
2.2	Planta atualizada de condicionantes — Reserva Ecológica Nacional	1: 5 000

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

N.º	Título	Escala
3	Planta de enquadramento	1: 10 000
4.1	Rede viária proposta: hierarquização/perfis transversais tipo	1: 5 000
4.2	Rede viária proposta: nós de ligação e perfis transversais tipo	1: 1000/1:100
5	Esquema da rede de abastecimento de água: conceito global proposto	1: 5 000
6.1	Esquema da rede de drenagem de águas residuais: conceito global proposto	1: 5 000
6.2	Esquema da rede de drenagem de águas pluviais: conceito global proposto	1: 5 000

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

N.º	Título	Escala
7.1	Extrato da planta de ordenamento do PDM de Vagos (Planta de Síntese do Plano mais abrangente, salientando as alterações)	1: 25 000
7.2	Extrato da planta atualizada de condicionantes do PDM de Vagos (PAC do Plano mais abrangente, salientando as alterações)	1: 25 000
8	Planta da situação existente: levantamento cartográfico	1: 5 000
9	Planta da situação existente: património construído/valor arquitetónico e arqueológico	1: 5 000
10	Planta da situação existente: planos, compromissos e intenções	1: 5 000
11	Planta da situação existente: usos do edificado	1: 5 000
12	Planta da situação existente: estado de conservação do edificado	1: 5 000
13	Planta da situação existente: número de pisos	1: 5 000
14	Planta da situação existente: rede viária — inventário físico	1: 5 000
15	Planta da situação existente: sistema de abastecimento de água	1: 5 000
16	Planta da situação existente: rede de drenagem de águas residuais	1: 5 000
17	Planta da situação existente: rede de drenagem de águas pluviais	1: 5 000
18	Planta da situação existente: rede elétrica	1: 5 000

Artigo 4.º

Entrada em vigor

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

Artigo 5.º

Avaliação e revisão

1 — A implementação do Plano deve ser objeto de avaliação sempre que a Câmara Municipal o entenda, devendo proceder-se à sua revisão antes de decorridos 10 anos sobre a entrada em vigor.

2 — A revisão a que se refere o número anterior não prejudica qualquer decisão que nesse sentido a Câmara Municipal entenda assumir, nos termos da legislação em vigor, procedendo previamente aos estudos necessários que concluam por tal indispensabilidade.

3 — A Câmara Municipal, sempre que entenda proceder à revisão do Plano, poderá considerar a aplicação de medidas preventivas para as áreas do Plano a sujeitar a revisão de modo a acautelar os efeitos urbanísticos pretendidos.

Artigo 6.º

Natureza e força vinculativa

1 — O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respetivas disposições de cumprimento obrigatório, quer para as intervenções de iniciativa pública, quer para as promoções de iniciativa privada ou cooperativa.

2 — Na reabilitação arquitetónica de edifícios existentes, poderão ser dispensadas algumas disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), ao abrigo dos artigos 63.º e 64.º do RGEU, desde que devidamente justificados em projeto e assegurando convenientemente as condições de funcionalidade, iluminação e ventilação.

Artigo 7.º

Implementação do Plano

1 — A implementação do Plano processar-se-á através de iniciativas de promoção pública, mista ou privada e que se revestem da forma de plano de pormenor, loteamento, edificação ou outras ações, para as áreas definidas na planta de zonamento, dentro dos parâmetros de ocupação estabelecidos no presente Regulamento.

2 — A execução das infraestruturas necessárias para a implementação dos loteamentos efetuar-se-á de acordo com a legislação vigente e com o faseamento estabelecido pelo Plano.

3 — O traçado das infraestruturas constantes do Plano é esquemático e não significa que a sua realização ou pagamento dos respetivos encargos seja da responsabilidade da Câmara Municipal, uma vez que no que se refere a terrenos detidos por particulares, estas poderão constituir parte integrante dos loteamentos com os respetivos encargos para o loteador.

Artigo 8.º

Definições e abreviaturas

Para efeitos da aplicação do Plano são consideradas as seguintes definições e abreviaturas e, para os conceitos técnicos não definidos no presente regulamento, serão aplicadas as definições fixadas no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro:

Alinhamento — linha que limita um talhão, lote ou quarteirão de arruamento público e que corresponde à linha de construção existente ou a construir, delimitando os arruamentos e ou espaços públicos; podendo-se definir alinhamentos por edifícios, muros ou vedações ou pelo valor da distância entre a linha de construção e o eixo da via com que confronta;

Altura da edificação — é a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;

Ampliação — alteração que dê origem a um aumento da superfície de pavimento existente, quer na vertical quer na horizontal;

Anexo — edifício, ou parte dele, referenciado a uma construção principal, com uma função complementar e entrada autónoma pelo logradouro ou espaço público; não possui título de propriedade autónoma;

Área bruta de construção (abc) — é o somatório das áreas brutas de pavimento edificadas ou suscetíveis de edificação, acima e abaixo da cota de soleira, em cada lote ou parcela, incluindo escadas, caixas de ascensores e alpendres. Excluem-se zonas de varandas, zonas de sótão sem pé-direito regulamentar, terraços, serviços técnicos, estacionamento e áreas destinadas a arrumos em cave, galerias exteriores públicas, arruamentos ou outros espaços livres de uso público e cobertos pelo edifício;

Área bruta de implantação — é área delimitada pela projeção vertical da área total edificada ou suscetível de edificação em cada lote, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, incluindo escadas e excluindo alpendres, telheiros e varandas balançadas;

Área bruta de pavimento — é a área por piso delimitada pelas paredes exteriores, incluindo a espessura das mesmas, adicionada à área das varandas;

Área de impermeabilização — soma da área total de implantação e da área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, incluindo as caves;

Cave — espaço coberto por laje, quando as diferenças entre a cota do plano inferior dessa laje e as cotas do espaço público mais próximo forem iguais ou inferiores a 0,30 m, no ponto médio da fachada principal do edifício e inferiores a 1,20 m, em todos os pontos de outras fachadas;

Cércea — é a medida vertical da edificação, medida a partir da rasante da respetiva via de acesso principal até à platibanda ou beirado da construção. Para edificações construídas em terrenos declivosos, considerar-se-ão na parte descendente, tolerâncias até 1,5 m;

Construção nova — edificação inteiramente nova, ainda que, sobre o terreno em que foi erguida, já tenha existido outra construção;

Demolição — destruição total ou parcial de um edifício;

Densidade habitacional bruta (Db) — é o quociente, expresso em fogos por hectare, entre o número de fogos edificado ou edificável e a área de uma unidade de ordenamento sujeita a Plano de Pormenor ou de um prédio ou prédios sujeito(s) a operação de loteamento;

Fogo — conjunto de espaços privados de cada habitação confinado por uma envolvente que o separa do resto do edifício;

Habitação coletiva — é o imóvel destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respetivas portas e a via pública;

Habitação unifamiliar — é o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar;

Índice de construção (IC) — equipara-se ao i.o. definido no PDM e corresponde ao quociente entre a área bruta de construção e a área da zona definida em plano municipal de ordenamento do território ou a área do prédio ou prédios sujeitos a operação de loteamento, no caso do índice de construção *bruto*, ou a área da parcela ou do lote, no caso do índice de construção *líquido*;

Índice de impermeabilização — razão entre a área de impermeabilização e a área total do terreno a que se reporta a operação urbanística;

Índice de implantação (II) — equipara-se ao i.a. definido no PDM e corresponde ao quociente entre a área bruta de implantação da ou das construções e a área da zona definida em plano municipal de ordenamento do território ou a área do prédio ou prédios sujeito a operação de loteamento, no caso do índice de implantação *bruto*, ou a área da parcela ou do lote, no caso do índice de implantação *líquido*;

Logradouro — espaço não coberto pertencente a um lote; a sua área é igual à do lote, deduzida a implantação dos edifícios existentes;

Lote — área de terreno correspondente a uma unidade cadastral resultante de uma operação de loteamento ou destaque, com pelo menos um dos lados marginado por via pública, destinado à construção de um único prédio e descrita por um título de propriedade;

Número de Pisos — número de pavimentos sobrepostos de uma edificação, com exceção do vão do telhado não habitável; na contabilização do número de pisos não são consideradas as caves;

Obras de alteração — obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada;

Obras de conservação — obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;

Obras de reconstrução — obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas;

Operação de loteamento — é toda a ação que tenha por objeto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um dos lotes se destine imediata ou subsequentemente a construção urbana;

Parcela — área de terreno correspondente a uma unidade cadastral existente ou resultante de um destaque;

Plano diretor municipal e plano de pormenor — Planos municipais de ordenamento do território definidos com estas designações na legislação em vigor;

RGEU — Regulamento Geral das Edificações Urbanas;

Sótão — corresponde ao espaço interior entre o último piso e a cobertura e telhado;

Trapeira — janela ou postigo aberto no telhado para arejamento.

CAPÍTULO II

Valores culturais

Artigo 9.º

Valores culturais

O Plano de Urbanização considera como Valores Culturais:

- a) Imóveis com Interesse;
- b) Espaços Urbanos com Interesse.

Artigo 10.º

Imóveis com Interesse

1 — O Plano considera como Imóveis com Interesse os que estão assinalados na planta de zonamento e que correspondem a exemplos de arquitetura religiosa, arquitetura civil e estruturas de apoio.

2 — Nos imóveis assinalados serão permitidas atividades como:

- a) Comércio, espaços para exposições, artesanato, espaços de lazer, de espetáculos e turismo, sendo preferencialmente integrados em programas culturais e recreativos;
- b) Habitação.

3 — Nos imóveis assinalados serão permitidas obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação.

4 — As intervenções referidas no número anterior têm que se harmonizar com as características originais do edifício, não comprometendo a integridade deste, quer do ponto de vista estético, quer do ponto de vista volumétrico.

5 — Cumpre à Câmara Municipal pronunciar-se sobre as intervenções propostas nos imóveis, com vista à sua salvaguarda e valorização, o que se poderá traduzir no condicionamento das obras referidas no n.º 3 deste artigo.

6 — Em casos que seja técnica e ou economicamente questionada a viabilidade da manutenção do imóvel, pode a Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, não reconhecer o interesse público municipal do imóvel.

Artigo 11.º

Espaços urbanos com Interesse

1 — São considerados como espaços urbanos com Interesse, assinalados na planta de zonamento:

- a) Núcleo antigo de Vagos;
- b) Santuário de Nossa Senhora de Vagos.

2 — As intervenções em edifícios que integram estes espaços estão sujeitas ao disposto no artigo anterior.

3 — É permitida a demolição de edifícios ou partes de edifícios que, estando integrados nos espaços urbanos com Interesse, contribuem para a sua descaracterização.

4 — Qualquer intervenção em imóveis que integram estes espaços tem que respeitar a morfologia e volumetria do espaço em que se insere.

CAPÍTULO III

Disposições genéricas

Artigo 12.º

Funções admitidas nas edificações

1 — Na área de intervenção do Plano são admitidas edificações destinadas a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos coletivos e outras atividades compatíveis com a habitação, de acordo com a tipologia funcional estabelecida para as diferentes zonas do Plano.

2 — São ainda admitidas edificações destinadas a indústria do tipo 3, armazéns, artesanato, garagens, oficinas e postos de abastecimento de combustíveis, desde que cumpram a legislação em vigor aplicável e que não provoquem qualquer tipo de efeito poluente, incómodo ou insalubre em relação às atividades definidas no número um deste artigo, designadamente a habitação, nem apresentem outros inconvenientes, nomeadamente em termos de estacionamento e circulação.

Artigo 13.º

Infraestruturas urbanísticas

O licenciamento de construções para quaisquer fins poderá ser recusado nos casos em que não seja garantido o acesso, o abastecimento de água potável, abastecimento de energia elétrica, evacuação de esgotos e águas residuais.

Artigo 14.º

Edificabilidade

1 — Os índices, áreas máximas e lotes mínimos admitidos em loteamentos e operações urbanísticas encontram-se definidos no capítulo IV e no Quadro Síntese do presente Regulamento.

2 — Ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos da construção principal em relação ao limite do lote ou parcela, em função da tipologia e sem prejuízo da legislação em vigor:

	Lateral (m)	Tardoz (m)
Banda	-	6
Geminada	3/-	6
Isolada	3	6

3 — Cada novo lote ou prédio edificável deve possuir uma frente para a via pública com uma largura mínima de 8 m, salvo em casos especiais nas zonas consolidadas, nas zonas de preenchimento ou em parcelas existentes em situações de colmatção entre dois lotes existentes, que não sejam objeto de loteamento ou destaque, desde que a sua viabilidade técnica seja demonstrada.

4 — Excecionalmente poderão ser admitidos afastamentos inferiores aos constantes no n.º 2 deste artigo, em casos devidamente fundamentados e desde que não sejam prejudicadas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança dos lotes ou parcelas confinantes e sem prejuízo do disposto no Regulamento Geral de Edificações Urbanas, nas seguintes situações:

a) A topografia, largura, dimensão ou orientação do terreno torne inviável o seu cumprimento ou que seja comprovado que o cumprimento de tal afastamento coloque em causa o adequado aproveitamento urbanístico do terreno;

b) A natureza da intervenção ou o carácter arquitetónico da edificação proposta requeira disposições especiais e que constitua uma mais-valia para o tecido urbano adjacente, nomeadamente pela qualificação do espaço público e ao nível da integração formal, funcional e paisagística.

5 — A profundidade dos novos edifícios não poderá pôr em causa as condições de salubridade, iluminação natural e ventilação do edifício e das construções contíguas.

6 — Nas zonas consolidadas e de preenchimento, a alteração aos afastamentos das fachadas dos edifícios, assim como a deslocação dos planos marginais e a retificação de alinhamentos só serão permitidas desde que previstas em plano de pormenor, ou, na falta destes, sempre que se verifique necessário o alargamento do perfil de vias.

7 — Os alinhamentos de novos edifícios entre os Km 67 e 69 da atual E.N. 109 ficam sujeitos ao Plano de Alinhamentos da Infraestruturas de Portugal S. A., enquanto a estrada estiver sob a jurisdição desta entidade, passando posteriormente a adotarem-se as disposições constantes deste Regulamento.

8 — Se a distância lateral da construção ao limite do lote for inferior a 3 m não será permitida a abertura de vãos de compartimentos de habitação; não ficam sujeitos a estes afastamentos as novas construções ou reconstruções em Zonas Consolidadas e cujo posicionamento da fachada está à partida definido pelo alinhamento ou construção preexistente, ou por plano de pormenor ou projeto de loteamento em vigor à data de aprovação do presente Plano.

9 — Nas zonas habitacionais consolidadas só são permitidas ampliações laterais ou a tardoz, desde que cumpram as restantes disposições deste Regulamento.

10 — O número máximo de pisos corresponde ao estabelecido no Regulamento para cada categoria de zona e no Quadro Síntese da Edificabilidade, podendo, em situações devidamente justificadas, ser admitido um piso a mais aos previamente definidos, desde que localizados em terrenos com declive acentuado e que a cêrcea da edificação, na parte que confronta com a via pública, não exceda a cêrcea da envolvente.

Artigo 15.º

Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos

1 — As operações de loteamento e as operações urbanísticas de impacto relevante ou de impacto semelhante a um loteamento integrarão parcelas de terreno destinadas a zonas verdes,

equipamentos e infraestruturas viárias, dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes do Quadro I, que correspondem aos valores mínimos a considerar.

2 — Para essa aferição consideram-se as novas parcelas destinadas a zonas verdes, infraestruturas viárias e equipamentos delimitadas na planta de zonamento, bem como outras que sejam necessárias para perfazer os valores resultantes da aplicação dos referidos parâmetros.

3 — Se o prédio a lotear ou a edificar já estiver servido pelas infraestruturas necessárias à operação de loteamento, nomeadamente arruamentos viários e pedonais e redes de abastecimento de água, de esgotos, de eletricidade, de gás e de telecomunicações, e ainda de equipamentos, ou não se justificar a localização de qualquer equipamento público no dito prédio, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, nos termos definidos no regulamento municipal de taxas em vigor.

QUADRO I

Tipologia de ocupação (*)	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamentos	Infraestruturas	
			Aruamentos (Ø)	Estacionamento (#)
Habituação	15 m ² /120 m ² abc hab. (ou 20 m ² /fogo no caso de habitação unifamiliar)	15 m ² /120 m ² abc hab. (ou 20 m ² /fogo no caso de habitação unifamiliar)	Perfil tipo ≥ 9,3 m(*) Faixa de rodagem = 6,5 m (Ω) [(2,0 m)(x2) est.] Passeio: 1,4 m (x 2) (¶) [(1,0 m)(x2) árv.]	Um lugar/120 m ² abc hab. (ou um lugar/fogo no caso de habitação unifamiliar), acrescido de um lugar suplementar por cada 15 fogos
Comércio e serviços	20 m ² /100 m ² abc	10 m ² /100 m ² abc	Perfil tipo ≥ 10 m(*) Faixa de rodagem = 7 m (Ω) [(2,25 m)(x2)est.] Passeio: 1,5 m (x 2) (¶) [(1,0 m)(x2) árv.]	<i>Comércio e escritórios:</i> um lugar/50 m ² abc. <i>Turismo:</i> um lugar/2 quartos de hóspedes <i>Salas de espetáculo e locais de reunião:</i> dois lugares/5 utentes <i>Restaurantes:</i> um lugar/4 utentes <i>Outros:</i> um lugar/50 m ² abc.
Indústria	10 m ² /100 m ² abc	10 m ² /100 m ² abc	Perfil tipo ≥ 12 m(*) Faixa de rodagem = 9 m (Ω) [(2,5 m)(x2)est.] Passeio: 1,5 m (x 2) (¶) [(1,0 m)(x2) árv.]	Um lugar/50 m ² abc.

(*) No caso de loteamentos em que coexistam várias tipologias de ocupação, serão calculadas separadamente e adicionadas as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos e estacionamento e será adotado para cada arruamento o perfil correspondente à tipologia servida diretamente por esse arruamento que determinar o perfil de maiores dimensões.

(Ø) Inclui faixa de rodagem e passeios.

(*) Com exceção de arruamentos em áreas urbanas consolidadas ou em arruamentos com alinhamentos pré-definidos.

(Ω) Se se optar por incluir estacionamento ao longo dos arruamentos, devem aumentar-se a cada perfil corredores laterais com 2 m (x2), 2,25 m (x2) ou 2,5 m (x2), consoante se trate da tipologia "habitação", "comércio e serviços" e "indústria".

(¶) Se se optar por incluir no passeio um espaço permeável para caldeiras para árvores, deve aumentar-se a cada passeio 1 m.

(#) Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, considerar: veículos ligeiros — 20 m² por lugar à superfície em parque de estacionamento, 12,5 m² por lugar à superfície se for estacionamento longitudinal ou em espinha ao longo da via, e 25 m² por lugar em estrutura edificada; veículos pesados — 75 m² por lugar à superfície e 130 m² por lugar em estrutura edificada.

Destinar-se-á sempre uma percentagem de estacionamento a uso público (grátis ou não): 25 % da área de estacionamento afeta a habitação; 50 % da área de estacionamento afeta a comércio, serviços e indústria.

Artigo 16.º

Estacionamento em projetos de construção

1 — O estacionamento de veículos deverá sempre que possível efetuar-se no interior dos lotes, proporcionalmente às necessidades de estacionamento, manobras de descarga a que digam respeito.

2 — O número mínimo de lugares de estacionamento a prever no interior dos lotes em projetos de construção é calculado segundo os parâmetros constantes do Quadro II.

QUADRO II

Tipologia de ocupação	Estacionamento
Habitação	Um lugar/160 m ² abc hab. ou um lugar/fogo no caso de habitação unifamiliar
Comércio e serviços	Comércio e escritórios: Um lugar/100 m ² abc. Turismo: Um lugar/3 quartos de hóspedes Salas de espetáculo e locais de reunião: Um lugar/8 utentes Restaurantes: Um lugar/8 utentes Outros: Um lugar/100 m ² abc.
Indústria	Um lugar/100 m ² abc.

3 — Constituem exceção aos referidos parâmetros as situações, nas zonas consolidadas, em que não seja possível a sua aplicação.

4 — Os lugares de estacionamento localizados nas garagens de prédios de habitação coletiva serão obrigatoriamente atribuídos na proporção de, pelo menos, um por cada fração.

Artigo 17.º

(Revogado.)

Artigo 18.º

(Revogado.)

Artigo 19.º

(Revogado.)

Artigo 20.º

Anexos e garagens

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

a) Não ocuparem uma área superior a 20 % da área total do lote ou parcela em que se implantem, não podendo essa área ultrapassar 150 m²;

- b) Existir em apenas um único piso;
- c) Não será permitida a utilização como habitação principal;
- d) Não poderão ser construídos entre o plano da fachada frontal da construção principal e o limite frontal do lote relativamente à via de acesso principal. Excetuam-se os casos em que os anexos e ou garagens se integrem na construção principal e garantam uma integração harmoniosa no tecido urbano construído.

2 — A área dos anexos e das garagens não é contabilizada para efeitos do cálculo da área total prevista no presente Regulamento.

Artigo 21.º

Muros e vedações

1 — Os muros e vedações confinantes com a via pública não poderão exceder a altura de 1,5 m, extensiva aos muros laterais divisórios de propriedade na parte correspondente até ao limite frontal da construção; acima dessa altura apenas será permitida a utilização de sebes vivas ou elementos vazados, até à altura máxima de 2 m.

2 — Quando haja manifesto interesse em defender aspetos estéticos e ou funcionais da urbanização local, a Câmara Municipal poderá impor outras alturas para as vedações e sebes vivas.

3 — Os muros não confinantes com o espaço público não poderão ter uma altura superior a 2 m, observada apenas para além do limite frontal da construção.

Artigo 22.º

Corpos balançados

1 — Nas fachadas dos edifícios só serão permitidos corpos balançados sobre a via pública desde que se desenvolvam a partir de 2,5 m de altura e não ultrapassem 1,5 m do plano da fachada medido na perpendicular.

2 — Independentemente do exposto no número anterior, os corpos balançados não podem ultrapassar metade da largura dos passeios; na falta de passeios os corpos balançados só serão permitidos a partir da laje de teto do 1.º andar.

Artigo 23.º

Coberturas

(Revogado.)

Artigo 24.º

Caves e sótãos

1 — Não serão permitidos espaços de habitação nas caves das novas construções; as caves sem pé direito regulamentar não são contabilizadas para efeitos do cálculo da área bruta de construção e do número máximo de pisos previstos no presente Regulamento.

2 — As caves dos novos edifícios para habitação coletiva, escritórios ou serviços deverão destinar-se, sempre que a sua localização ou áreas o permita, a estacionamento automóvel dos utentes, áreas técnicas, arrecadações e arrumos.

3 — As caves dos novos edifícios podem ocupar áreas superiores à área de implantação do edifício mas nunca excedendo 60 % das mesmas, exceto se destinadas a estacionamento, podendo assumir o valor da área máxima de impermeabilização da parcela em que se insere.



4 — A área do sótão, quando destinada a fins habitacionais, e nos termos definidos no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, é contabilizada como área de construção.

5 — Os sótãos que não possuem as condições de habitabilidade previstas no RGEU, bem como aqueles cujo uso se destina a arrumos, não poderão ter vãos característicos de compartimentos de habitação.

CAPÍTULO IV

Identificação dos espaços/zonamento

SECÇÃO I

Identificação dos espaços/zonamento

Artigo 25.º

Identificação dos espaços

A área de intervenção está dividida em espaço urbano e espaço não urbano.

Artigo 26.º

Espaço urbano

1 — O espaço urbano é delimitado pelo perímetro urbano englobando as seguintes zonas conforme delimitação constante na planta de zonamento:

- a) Zonas consolidadas;
- b) Zonas de preenchimento;
- c) Zonas de expansão;
- d) Zonas de ocupação dispersa;
- e) Zonas de equipamentos;
- f) Zonas verdes.

2 — Para efeitos de aplicação do Plano algumas zonas definidas subdividem-se em subzonas.

3 — As zonas e subzonas dispõem de regulamentação específica, inserta em local próprio deste Regulamento.

Artigo 27.º

Espaço não urbano

1 — O espaço não urbano engloba as seguintes zonas conforme delimitação constante na planta de zonamento:

- a) Zonas de uso agrícola;
- b) Zonas de interesse paisagístico e ambiental;
- c) Zonas de uso agrícola e de interesse paisagístico e ambiental;
- d) Zonas de uso agroflorestal;
- e) Zonas de vocação turística;
- f) Zona de expansão para equipamento religioso.

SECÇÃO II

Zonas consolidadas

Artigo 28.º

Definição

1 — As zonas consolidadas correspondem a áreas centrais, homogéneas e consolidadas que concentram as funções comerciais e de serviços mais significativos e outras áreas onde a atividade de construção é maioritariamente constituída por operações de alteração, reconstrução e conservação.

2 — Pretende-se a manutenção desse estatuto e a preservação das características gerais da malha urbana, preservar as características arquitetónicas dos edifícios de maior interesse, integração das novas edificações, valorização e preservação dos espaços exteriores públicos.

3 — As zonas consolidadas são:

- a) Zonas consolidadas de Vagos;
- b) Zonas consolidadas de Lombomeão.

Artigo 29.º

Usos e edificabilidade nas zonas consolidadas de Vagos

1 — Estas zonas destinam-se a habitação unifamiliar e coletiva e à implantação de comércio, serviços, turismo e outras atividades compatíveis com a habitação, em edifícios próprios ou em parte dos edifícios mistos, predominantemente de comércio e serviços ou de comércio e habitação.

2 — Enquanto não forem elaborados planos de pormenor, as edificações nas zonas consolidadas de Vagos estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cércea, volumetria e ocupação do lote tradicionais destas zonas urbanas em que se inserem, com exceção para as situações referidas nas alíneas e) e f) deste artigo;

b) Todos os projetos apresentados à Câmara Municipal, quer para obras de conservação e restauro, quer para novas construções incluirão, obrigatoriamente, mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar;

c) Os projetos para novas construções têm que incluir um alçado esquemático, pelo menos na escala 1:500, onde se represente a integração do novo edifício no perfil da rua, ou seja representação do número de pisos no novo edifício e dos envolventes, numa extensão de 100 m para cada lado;

d) Apenas serão permitidas demolições de edifícios que reconhecidamente não apresentem valor histórico e arquitetónico ou quando a sua conservação seja técnica ou economicamente inviável;

e) No caso de alteração, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cércea da preexistência ou a cércea predominante na fachada urbana ou conjunto em que se insere, preconizando-se sempre uma articulação harmoniosa com os edifícios contíguos;

f) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado, exceto nos casos previstos no n.º 6 do artigo 14.º ou nos casos em que a Câmara Municipal entender conveniente fixar novo alinhamento;

g) O número máximo de pisos admissível é cinco, desde que sejam cumpridas as disposições da alínea e) deste artigo e do RGEU;

h) O índice de impermeabilização máximo é 0,8, podendo admitir-se a aplicação do índice de 1,0 em situações que correspondem a preexistências.

Artigo 30.º

Usos e edificabilidade nas zonas consolidadas de Lombomeão

1 — Estas zonas destinam-se a habitação unifamiliar e coletiva e à implantação de comércio, serviços, turismo e outras atividades compatíveis com a habitação, em edifícios próprios ou em parte dos edifícios mistos.

2 — As edificações nas zonas consolidadas de Lombomeão estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicionais destas zonas urbanas em que se inserem;

b) Os projetos para novas construções têm que incluir no alçado principal a volumetria dos edifícios laterais;

c) No caso de alteração, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cêrcea da preexistência ou a cêrcea predominante na fachada urbana ou conjunto em que se insere;

d) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado, exceto nos casos previstos no n.º 6 do artigo 14.º, ou nos casos em que a Câmara Municipal entender conveniente fixar novo alinhamento;

e) O número máximo de pisos admissível é dois;

f) O índice de impermeabilização máximo é 0,7;

g) É permitida a construção de pequenas instalações para animais de interesse pecuário, de apoio à economia de subsistência familiar, ficando o seu licenciamento sujeito aos seguintes condicionamentos:

g1) A área bruta de construção máxima é 20 m²;

g2) Pé-direito máximo de 3 m;

g3) Só é permitido um piso;

g4) A implantação na parcela do terreno garantir pelo menos 3 m de afastamento aos limites do terreno, lateral e posterior, e, caso exista habitação nas parcelas vizinhas, garantir o afastamento de pelo menos 30 m aos edifícios de habitação;

g5) Em relação aos outros edifícios no próprio terreno garantir o afastamento de pelo menos 20 m à habitação e ou 10 m aos anexos;

g6) No caso de não existir edifício de habitação no próprio terreno, garantir o afastamento à via que permita futuramente implantar construção de acordo com as regras estabelecidas neste artigo;

g7) São exigidas fossas nitreiras de acordo com a dimensão da construção.

SECÇÃO III

Zonas de preenchimento

Artigo 31.º

Definição

1 — As zonas de preenchimento de Vagos são zonas de ocupação mais recente, não consolidadas e com vocação de ocupação predefinida pelas construções existentes ou por loteamentos aprovados.

2 — As zonas de preenchimento são:

a) Zonas de preenchimento de Vagos;

b) Zonas de preenchimento de Lombomeão.

Artigo 32.º

Usos e edificabilidade nas zonas de preenchimento de Vagos

1 — Nestas zonas são admitidas atividades, funções e instalações com fins habitacionais, permitindo a instalação de comércio, equipamentos públicos e privados, serviços em geral, serviços de restauração ou similares, ou qualquer outro tipo de ocupação desde que compatível com os usos dominantes, designadamente com a função habitacional, sujeitando-se aos indicadores urbanísticos definidos neste artigo.

2 — O uso comercial só é permitido no rés do chão.

3 — Os usos relacionados com serviços só são permitidos ao nível do rés do chão e 1.º andar.

4 — As edificações nas zonas de preenchimento estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) Sempre que as zonas de preenchimento se encontrem desde já maioritariamente edificadas, as novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do núcleo urbano em que se inserem, com exceção para as situações referidas nas alíneas c) e d) deste artigo;

b) Os projetos para novas construções têm que incluir um alçado esquemático, pelo menos na escala 1:500, onde se represente a integração do novo edifício no perfil da rua, ou seja representação do número de pisos no novo edifício e dos envolventes, numa extensão de 100 m para cada lado;

c) O alinhamento definido para as novas edificações poderá ser alterado, quando estejam em causa aspetos funcionais, estéticos, higiene, salubridade, segurança e correta inserção na malha urbana e se a Câmara Municipal fundamentadamente entender definir novo alinhamento;

d) Quando haja manifesto interesse em defender aspetos estéticos e ou funcionais da urbanização local ou promover a transformação de uma determinada zona com vista à sua qualificação, a Câmara Municipal poderá definir a reestruturação das zonas de preenchimento, sendo que nestes casos o número máximo de pisos é três;

e) As tipologias de construção admitidas são: edifício isolado, edifício geminado e edifício em banda;

f) As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e a coletiva;

g) A área mínima de lote ou parcela é:

g1) Para edifícios isolados é de 400 m²;

g2) Para edifícios geminados é de 275 m²;

g3) Para edifícios em banda é de 200 m²;

h) O número máximo de pisos é de quatro, com exceção para as situações definidas na alínea d) deste artigo;

i) O índice de implantação líquido máximo é:

i1) Para edifícios isolados é de 0,4;

i2) Para edifícios geminados é de 0,4;

i3) Para edifícios em banda é de 0,6;

j) O índice de construção líquido máximo é:

j1) Para edifícios isolados é de 0,8;

j2) Para edifícios geminados é de 1,0;

j3) Para edifícios em banda é de 1,8;

k) O índice bruto de implantação máximo é 0,4 e o índice bruto de construção máximo é 1,6;

l) O índice de impermeabilização máximo é 0,7, admitindo-se a totalidade do lote para situações definidas em planos de pormenor ou loteamentos;

m) O número máximo de fogos por edifício é:

m1) Para a habitação unifamiliar, 1;

m2) Para a habitação coletiva, 10.

Artigo 33.º

Usos e edificabilidade nas zonas de preenchimento de Lombomeão

1 — Nestas zonas são admitidas atividades, funções e instalações com fins habitacionais, permitindo a instalação de comércio, equipamentos públicos e privados, serviços em geral, serviços de restauração ou similares, ou qualquer outro tipo de ocupação, desde que compatível com os usos dominantes, designadamente com a função habitacional, sujeitando-se aos indicadores urbanísticos definidos neste artigo.

2 — O uso comercial só é permitido no rés do chão.

3 — Os usos relacionados com serviços são permitidos ao nível do rés do chão e 1.º andar.

4 — As edificações nas zonas de preenchimento estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do núcleo urbano em que se inserem, com exceção para as situações referidas na alínea b) deste artigo;

b) O alinhamento e cêrcea definidos pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado, exceto se a Câmara Municipal entender conveniente fixar um novo alinhamento ou cêrcea;

c) As tipologias de construção admitidas são: edifício isolado, edifício geminado e edifício em banda;

d) As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e a coletiva;

e) A área mínima de lote ou parcela é de 200 m²;

f) O número máximo de pisos é de dois;

g) O índice de implantação líquido máximo é 0,5;

h) O índice de construção líquido máximo é 1,0;

i) O índice bruto de implantação máximo é 0,4 e o índice bruto de construção máximo é 0,8;

j) O índice de impermeabilização máximo é 0,7;

k) O número máximo de fogos por edifício é:

k1) Para a habitação unifamiliar, 1;

k2) Para a habitação coletiva, 6;

l) É permitida a construção de pequenas instalações para animais de interesse pecuário, de apoio à economia de subsistência familiar, ficando o seu licenciamento sujeito aos condicionamentos da alínea g) do n.º 2 do artigo 30.º.

SECÇÃO IV

Zonas de expansão

Artigo 34.º

Definição e usos

1 — O objetivo das zonas de expansão é proporcionar áreas para a expansão habitacional, sendo, no entanto, admissível a instalação de outras funções, tais como comércio, serviços, turismo, equipamentos ou outros usos compatíveis com a habitação, desde que devidamente enquadrados na área envolvente, sujeitando-se ainda aos indicadores urbanísticos definidos nos artigos 35.º, 36.º, 37.º e 38.º consoante as zonas em que se localizem.

2 — As zonas de expansão subdividem-se em:

- a) Zonas de expansão de alta densidade de Vagos;
- b) Zonas de expansão de média densidade de Vagos;
- c) Zonas de expansão de baixa densidade de Vagos;
- d) Zonas de expansão de Lombomeão.

Artigo 35.º

Edificabilidade nas zonas de expansão de alta densidade de Vagos

1 — As tipologias de construção admitidas são: edifício isolado, edifício geminado e edifício em banda.

2 — As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e a coletiva.

3 — A área mínima de lote ou parcela é:

- a) Para edifícios isolados, 350 m²;
- b) Para edifícios geminados, 275 m²;
- c) para edifícios em banda, 200 m².

4 — O número máximo de pisos é seis.

5 — O índice de implantação líquido máximo é:

- a) Para edifícios isolados, 0,4;
- b) Para edifícios geminados, 0,4;
- c) Para edifícios em banda, 0,6.

6 — O índice de construção líquido máximo é:

- a) Para edifícios isolados, 1,0;
- b) Para edifícios geminados, 1,2;
- c) Para edifícios em banda, 1,8.

7 — O índice bruto de implantação máximo é 0,4 e o índice bruto de construção máximo é 1,6.

8 — O índice de impermeabilização máximo é 0,6.

9 — O número máximo de fogos por edifício é:

- a) Para a habitação unifamiliar, 1;
- b) Para a habitação coletiva, 12.

Artigo 36.º

Edificabilidade nas zonas de expansão de média densidade de Vagos

1 — As tipologias de construção admitidas são: edifício isolado, edifício geminado e edifício em banda.

2 — As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e a coletiva.

3 — A área mínima de lote ou parcela é:

- a) Para edifícios isolados, 500 m²;
- b) Para edifícios geminados, 400 m²;
- c) Para edifícios em banda, 300 m².

4 — O número máximo de pisos é dois, com exceção de estabelecimentos hoteleiros cujo número máximo de pisos é três.

5 — O índice de implantação líquido máximo é:

- a) Para edifícios isolados, 0,3;
- b) Para edifícios geminados, 0,4;
- c) Para edifícios em banda, 0,5.

6 — O índice de construção líquido máximo é:

- a) Para edifícios isolados, 0,5;
- b) Para edifícios geminados, 0,75;
- c) Para edifícios em banda, 1,0.

7 — O índice bruto de implantação máximo é 0,3 e o índice bruto de construção máximo é 0,6.

8 — O índice de impermeabilização máximo é 0,6.

9 — O número máximo de fogos por edifício é:

- a) Para a habitação unifamiliar, 1;
- b) Para a habitação coletiva, 6.

Artigo 37.º

Edificabilidade nas zonas de expansão de baixa densidade de Vagos

1 — As tipologias de construção admitidas são o edifício isolado e o edifício geminado.

2 — As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar, bifamiliar e a habitação coletiva.

3 — A área mínima do lote ou parcela é 500 m².

4 — O número máximo de pisos é dois.

5 — O índice de implantação máximo é 0,3.

6 — O índice de construção máximo é 0,5.

7 — O índice bruto de implantação máximo é de 0,3 e o índice bruto de construção máximo é 0,5.

8 — O índice de impermeabilização máximo é 0,6.

9 — A volumetria deve compatibilizar-se com as características do local e da envolvente.

10 — O número máximo de fogos por edifício é:

- a) Para a habitação unifamiliar, 1;
- b) Para a habitação coletiva, 4.

Artigo 38.º

Edificabilidade nas zonas de expansão de Lombomeão

1 — As tipologias de construção admitidas são as de edifício isolado ou geminado.

2 — As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e bifamiliar.

3 — A área mínima do lote ou parcela é 300 m².

4 — O número máximo de pisos é dois.

5 — O índice de implantação máximo é 0,4.

6 — O índice de construção máximo é 0,75.

7 — O índice bruto de implantação máximo é 0,3 e o índice bruto de construção máximo é 0,6.

8 — O índice de impermeabilização máximo é 0,5.

SECÇÃO V

Zonas de ocupação dispersa

Artigo 39.º

Definição e usos

1 — São zonas com baixa densidade urbanística onde os edifícios se localizam de forma dispersa, originando uma ocupação em estreita relação com a paisagem envolvente.

2 — O uso preferencial é o habitacional, admitindo-se outras funções ligadas ao turismo, equipamentos e agricultura, desde que compatíveis com o uso habitacional.

Artigo 40.º

Edificabilidade

- 1 — A tipologia admitida é a habitação unifamiliar isolada ou geminada.
- 2 — A área mínima do lote ou parcela é 1400 m².
- 3 — O número máximo de pisos é dois.
- 4 — O índice de implantação máximo e o índice de construção máximo são 0,2.
- 5 — O índice de impermeabilização máximo é 0,3.
- 6 — A volumetria deve compatibilizar-se com as características do local e da envolvente.
- 7 — Constitui exceção ao anterior n.º 2 os espaços intersticiais entre duas parcelas já edificadas.

SECÇÃO VI

Zonas de equipamentos

Artigo 41.º

Zonas de equipamentos

1 — As zonas de equipamentos coletivos são espaços ou edificações destinados à prestação de serviços à coletividade, nomeadamente no âmbito da saúde, educação, assistência social, segurança e proteção civil, à prestação de serviços de caráter económico e à prática, pela coletividade, de atividades culturais, de desporto, de recreio e lazer, podendo ainda contemplar serviços de restauração e entretenimento complementares.

2 — A delimitação das zonas destinadas a equipamentos coletivos é a constante da planta de zonamento do Plano e estas subdividem-se em:

- a) Zona de equipamento existente;
- b) Zona de reserva para equipamento.

3 — A configuração e implantação dos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores das zonas destinadas aos equipamentos deverão ser definidos em projetos que contemplem a componente do edificado e dos arranjos exteriores.

4 — Na elaboração de projetos de loteamento e operações urbanísticas de impacto relevante ou de impacto semelhante a um loteamento serão respeitadas as zonas destinadas a equipamentos delimitadas na planta de zonamento do Plano, sem prejuízo da criação de novas zonas de equipamentos coletivos a integrar nas diferentes zonas urbanas, sempre que necessário e de acordo com o artigo 15.º

5 — Os projetos para equipamentos deverão ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente, bem como a altura total dominante dos edifícios aí existentes.

6 — As zonas de reserva para equipamento destinam-se a novos equipamentos previstos ou outros de manifesto interesse público que surjam no prazo de vigência do Plano, assim como a zonas verdes, serviços de restauração e entretenimento complementares aos equipamentos.

7 — Nas áreas delimitadas na planta de zonamento como zona reservada para equipamentos podem ser admitidas construções destinadas a habitação unifamiliar, em situações excecionais e devidamente fundamentadas, aprovadas em Reunião de Câmara, nas seguintes condições:

- a) Construção de uma única habitação por unidade predial, cujas regras de edificabilidade correspondem às definidas para as zonas de expansão de baixa densidade de Vagos;
- b) A construção tem de ser destinada a habitação própria e permanente;
- c) O requerente interessado na construção tem de comprovar que é o proprietário ou herdeiro do prédio à data anterior da presente norma.



SECÇÃO VII

Zonas verdes

Artigo 42.º

Definição

1 — As zonas verdes constituem áreas integradas na estrutura urbana, onde predomina ou se potencia a presença de elementos naturais e que devem ser mantidos e equipados para os usos e funções definidas nos artigos 43.º a 45.º, não sendo permitida a sua afetação a outras finalidades.

2 — A delimitação das zonas verdes é a constante da planta de zonamento do Plano, dividindo-se em:

- a) Zona verde de lazer e recreio;
- b) Zona verde de enquadramento;
- c) Zona verde de proteção.

3 — Na elaboração de planos de pormenor e projetos de loteamento serão respeitadas as zonas verdes delimitadas na planta de zonamento do Plano, sem prejuízo da criação de novas zonas verdes a integrar nas diferentes zonas urbanas, sempre que necessário e de acordo com o artigo 15.º e com o regime de edificabilidade proposto.

4 — A forma e a natureza do tratamento das zonas verdes deverão ser definidas em projetos, com base nas indicações dos artigos 43.º a 45.º.

5 — Nestas zonas só serão admitidas alterações ao uso atual do solo e construções de apoio, desde que respeitem as finalidades de animação, recreio e lazer devidamente aprovadas como tal pela Câmara Municipal.

6 — *(Revogado.)*

7 — *(Revogado.)*

Artigo 43.º

Zona verde de lazer e recreio

1 — As zonas verdes de lazer e recreio constituem áreas em estreita ligação e envolvimento com o tecido urbano construído, nomeadamente zonas residenciais e de serviços, tendo importância relevante na definição do contínuo natural secundário e enquanto elementos de vivificação e qualificação ambiental e de recreio e lazer urbano.

2 — Estas zonas podem assumir a forma de pracetas, largos ou jardins, constituindo locais privilegiados para atividades de animação e lazer permitindo a permanência da população, pelo que serão preferencialmente os locais escolhidos para a instalação de mobiliário e equipamento que satisfaça aquelas necessidades.

3 — Nestas zonas deverá, contudo, ser mantida a predominância de elementos naturais, nomeadamente em termos de material vegetal, que deverá estar presente em mais de 50 % da área de cada zona individualizável.

4 — Qualquer intervenção nestas zonas tem que se sujeitar às condicionantes legais existentes.

Artigo 44.º

Zona verde de enquadramento

1 — Estas zonas, de uso público, encontram-se intimamente ligadas ao rio, correspondendo a situações de relevo moderado ou acentuado.

2 — Nestas zonas devem ser potenciados os usos cénicos dos espaços verdes, nomeadamente em termos de aplicação de material vegetal, sendo a sua conceção estruturada com base na fisiografia local e nas condicionantes naturais e legais identificadas.

3 — Não é permitido o derrube de árvores em maciço ou isoladas, bem como a destruição do coberto vegetal e do solo.

4 — São permitidas atividades de estadia/contemplanção e recreio, privilegiando percursos pedonais e soluções que não impermeabilizem o solo.

5 — Qualquer via para circulação automóvel que venha a ser construída nestas zonas terá que garantir uma circulação condicionada, baixas velocidades e não permitir a circulação de pesados.

Artigo 45.º

Zona verde de proteção

1 — As zonas de proteção são zonas *non aedificandi*, constituindo áreas de elevada importância ambiental e cénica no contexto do tecido urbano e devem ser consideradas como elementos essenciais na definição do contínuo natural primário do aglomerado.

2 — Nestas zonas não é permitida a impermeabilização do solo, devendo ser efetuadas ações que maximizem a sua importância atrás considerada, nomeadamente em termos de material vegetal como espécies autóctones e tradicionais da paisagem vegetal regional, numa ocupação não inferior a 80 % da área de cada zona.

3 — Pretende-se que estas zonas mantenham as funções de proteção e alguma produção resultantes do uso atual do solo, tanto agropecuário como florestal, e que, paralelamente, possam vir a desenvolver funções recreativas, compatíveis com o potencial protetor e produtor da mata, com preferência para as atividades de circuitos pedonais, de bicicleta e a cavalo, acompanhadas por postos de interpretação da paisagem, fauna e flora.

4 — O equipamento a instalar será o adequado para o correto e fácil desenvolvimento das atividades mencionadas no número anterior e em material leve, de preferência em estrutura de madeira.

SECÇÃO VIII

Rede viária e transportes

Artigo 46.º

Rede viária

1 — Não são permitidas intervenções que de algum modo inviabilizem a implementação da rede viária proposta.

2 — O traçado da rede viária proposto na planta de zonamento é esquemático e indicativo, pelo que, na execução dos projetos, são admitidas variações que contribuem para a sua melhor funcionalidade e exequibilidade, desde que essas variações não comprometam, de modo algum, a hierarquia e a prestação pretendidas.

3 — Na implementação da rede viária, para além dos números anteriores, são ainda consideradas as disposições do n.º 3 do artigo 7.º e o n.º 3 do artigo 15.º.

4 — As correções e acertos a efetuar na fase de projeto, para implementação da via designada como variante na planta de zonamento, serão preferencialmente efetuados para o exterior do perímetro urbano, evitando incompatibilidades com a ocupação urbana.

5 — Em relação à via referida no número anterior reserva-se, contudo, uma faixa de proteção de 10 m, não edificável, para cada lado da plataforma, ao longo de toda a via, com exceção para as parcelas que possuem alvará de loteamento ou com licenciamento aprovado à data de entrada em vigor do Plano.

6 — (*Passa a n.º 5 do artigo 46.º*)

7 — (*Revogado.*)



Artigo 47.º

Percursos pedonais e cicláveis

- 1 — Os percursos pedonais estão assinalados na planta de zonamento.
- 2 — Não são permitidas intervenções que inviabilizem a implementação destes percursos.
- 3 — Para além dos percursos pedonais assinalados na planta de zonamento, na elaboração de planos de pormenor e loteamentos será sempre privilegiada a integração de novos percursos pedonais e cicláveis e ligações visuais com as diversas zonas verdes definidas na planta de zonamento, entre elas e também com a ria.
- 4 — A pista ciclável será implementada de acordo com o perfil tipo aplicável à respetiva via.

SECÇÃO IX

Zonas de uso agrícola

Artigo 48.º

Zonas de uso agrícola

- 1 — As zonas de uso agrícola são de ocupação e vocação agrícola.
- 2 — Estas zonas estão maioritariamente integradas na Reserva Agrícola Nacional, submetendo-se a sua utilização às disposições do regime jurídico em vigor para esta Reserva.

SECÇÃO X

Zonas de interesse paisagístico e ambiental

Artigo 49.º

Zonas de interesse paisagístico e ambiental

- 1 — São zonas sensíveis do ponto de vista ecológico, paisagístico e ambiental, onde se privilegia a salvaguarda dos valores culturais e naturais.
- 2 — Estas zonas estão maioritariamente integradas na Reserva Ecológica Nacional, submetendo-se a sua utilização às disposições do regime jurídico em vigor para esta Reserva.

SECÇÃO XI

Zonas de uso agrícola e de interesse paisagístico e ambiental

Artigo 50.º

Zonas de uso agrícola e de interesse paisagístico e ambiental

- 1 — São zonas de vocação agrícola e que simultaneamente apresentam uma grande sensibilidade do ponto de vista ecológico, paisagístico e ambiental.
- 2 — Estas zonas estão maioritariamente integradas na Reserva Agrícola Nacional e na Reserva Ecológica Nacional, submetendo-se a sua utilização às disposições do regime jurídico em vigor para a respetivas reservas.

SECÇÃO XII

Zonas de uso agroflorestal

Artigo 51.º

Zonas de uso agroflorestal

1 — Só podem ser permitidas edificações destinadas a:

- a) Instalações adstritas às explorações agrícolas e ou pecuárias e ou florestais;
- b) Habitações unifamiliares para fixação, em regime de residência permanente, dos agricultores em explorações agrícolas;
- c) Equipamentos públicos ou privados de interesse local, bem como obras indispensáveis de defesa do património cultural reconhecido pela Câmara Municipal de Vagos.

2 — As edificações ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) A dimensão mínima da propriedade é 5000 m², com exceção para os casos referidos na alínea a) no n.º 1 deste artigo;
- b) O número de pisos máximo é um;
- c) O índice de implantação líquido máximo e o índice de construção líquido máximo é 0,05;
- d) O índice de impermeabilização máximo é 0,1;
- e) A destruição do coberto vegetal para a implantação das edificações e para o tratamento das suas áreas envolventes não pode, no seu conjunto, exceder 10 % da área da propriedade;
- f) Para qualquer edificação a erigir nestes espaços, o acesso pavimentado, o abastecimento de água, a drenagem de esgotos e o abastecimento de energia elétrica devem ser assegurados por sistema autónomo cuja construção e manutenção serão a cargo dos interessados, a menos que estes suportem o custo da extensão das redes públicas.

SECÇÃO XIII

Zonas de vocação turística

Artigo 52.º

Zonas de vocação turística

1 — As zonas de vocação turística definidas e delimitadas na planta de zonamento destinam-se à implantação de empreendimentos turísticos e equipamentos de animação integrados na paisagem envolvente, respeitando os objetivos fundamentais definidos para o conjunto do espaço urbano.

2 — Qualquer intervenção nesta zona tem que se sujeitar às condicionantes legais existentes.

3 — Os projetos deverão ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente.

4 — As zonas referidas têm que ser dotadas de sistemas de infraestruturas próprias, designadamente de drenagem de águas residuais e respetivo tratamento.

5 — A altura máxima das edificações integradas em empreendimentos do tipo aldeamentos turísticos ou outros é de dois pisos, com exceção para as unidades hoteleiras, cujo número máximo de pisos é quatro.

6 — A ocupação destas zonas terá que ser precedida da execução de um plano de pormenor, de iniciativa pública ou privada, que respeitará os seguintes indicadores máximos:

- a) Índice de implantação bruto de 0,25;
- b) Índice de construção bruto de 0,4;
- c) Índice de impermeabilização de 0,4.

SECÇÃO XIV

Zonas de expansão para equipamento religioso

Artigo 53.º

Zonas de expansão para equipamento religioso

1 — As zonas de expansão para equipamento religioso definidas e delimitadas na planta de zonamento destinam-se à implantação de equipamentos relacionados com o Santuário ou outros que se revelem de interesse municipal.

2 — Qualquer intervenção nestas zonas tem que se sujeitar às condicionantes legais existentes.

3 — Os projetos deverão ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente.

4 — A configuração e implantação dos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores destas deverão ser definidas em projetos que contemplem a componente do edificado e dos arranjos exteriores.

5 — A altura máxima das edificações corresponde a dois pisos, admitindo-se exceções para elementos pontuais como torres de igrejas, frontarias e elementos decorativos.

CAPÍTULO V

Disposições finais e transitórias

Artigo 54.º

Exceções

Constituem exceção aos indicadores urbanísticos definidos nos artigos 32.º, 33.º, 35.º a 38.º, 40.º e 51.º a legalização de edificações existentes à data de entrada em vigor do PU e desde que construídas até 31 de dezembro de 1995, data à qual corresponde o levantamento e inventário, realizado pelo PU, que identificou todas as situações desta natureza.

Artigo 55.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

1 — O plano de urbanização delimitou áreas correspondentes a unidades operativas de planeamento e gestão, para as quais devem ser elaborados planos de pormenor:

- a) Núcleo antigo da vila de Vagos;
- b) Estruturação prioritária da vila de Vagos;
- c) Expansão Sul;
- d) Envolvente da casa do povo;
- e) Zona ribeirinha de Vagos.

Artigo 56.º

Taxas para a realização de infraestruturas urbanísticas

(Revogado.)

Artigo 57.º

Domínio público hídrico — Área de jurisdição da Administração do Porto de Aveiro

(Revogado.)

Artigo 58.º

Omissões

Sempre que este regulamento for omissivo, serão aplicadas as disposições da lei geral, do Plano Diretor Municipal e do Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação.

QUADRO SÍNTESE DA EDIFICABILIDADE

Zonas	Tipologia da construção	Lote Min. (m²)	N.º Pisos máx	I.L. bruto máx	I.L. líquido máx	I.C. bruto máx	I.C. líquido máx	I. Imper. máx	N.º Fogos máx
Zonas consolidadas de Vagos	Geminada Banda . . .		5 (c)					0,8	
Zonas consolidadas de Lombomeão	Geminada Banda . . .		2 (c)					0,7	
Zonas de preenchimento de Vagos . . .	Isolada	400	4 (a)	0,4	0,4	1,6	0,8	0,7	10
	Geminada	275			0,4		1,0		
	Banda	200			0,6		1,8		
Zonas de preenchimento de Lombomeão.	Isolada Geminada Banda.	200	2 (c)	0,4	0,5	0,8	1,0		6
Zonas de expansão de alta densidade de Vagos.	Isolada	350	6 (c)	0,4	0,4	1,6	1,0	0,6	12
	Geminada	275			0,4		1,2		
	Banda	200			0,6		1,8		
Zonas de expansão de média densidade de Vagos.	Isolada	500	2 (b)	0,3	0,3	0,6	0,5	0,6	6
	Geminada	400			0,4		0,75		
	Banda	300			0,5		1,0		
Zonas de expansão de baixa densidade de Vagos.	Isolada Geminada . . .	500	2 (c)	0,3	0,3	0,5	0,5	0,6	4
Zonas de expansão de Lombomeão	Isolada Geminada . . .	300	2 (c)	0,3	0,4	0,6	0,75	0,5	2
Zonas de ocupação dispersa	Isolada Geminada . . .	1400	2 (c)		0,2		0,2	0,3	1

Notas:

(a) De acordo com o n.º 4 do artigo 32.º, admite-se a reestruturação de algumas zonas, sendo, nesses casos, o número máximo de pisos igual a três.

(b) De acordo com o n.º 4 do artigo 36.º, admite-se o número máximo de três pisos para estabelecimentos hoteleiros.

(c) De acordo com o n.º 10 do artigo 14.º, pode ser admitido um piso a mais aos previamente indicados para cada categoria de zona, nas situações de exceção identificadas.»

614168061