

PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS OFICINAS DE CANTARIA DAS PEDRAS FINAS

ARCOZELO / PONTE DE LIMA

MARÇO 2014



ELEMENTOS QUE CONSTITUEM O PLANO

I - REGULAMENTO



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

REGULAMENTO



VASTUS
Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

TÍTULO I - Disposições gerais

Artigo 1º - Âmbito territorial

Artigo 2º - Objectivos

Artigo 3º - Composição do plano

Artigo 4º - Instrumentos de gestão territorial a observar

Artigo 5º - Relação com o PDM em vigor

TÍTULO II – Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 6º - Identificação

Artigo 7º - Regime

TÍTULO III – Espaços comuns ao solo urbano e solo rural

CAPÍTULO I – Espaços canais

Artigo 8º - Identificação e regime

CAPÍTULO II – Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 9º - Identificação

Secção I – Estrutura Ecológica Principal

Artigo 10º - Identificação e regime

Secção II – Estrutura Ecológica Secundária

Artigo 11º - Identificação e Regime

TÍTULO IV – Classificação e qualificação do solo

CAPÍTULO I - Disposições gerais

Artigo 12º - Identificação

Artigo 13º - Qualificação do solo rural

Artigo 14º - Qualificação do solo urbano

Artigo 15º - Condições gerais de edificabilidade

Artigo 16º - Pré-existências

Artigo 17º - Medidas de defesa da floresta contra incêndios

CAPÍTULO II – Solo rural

Artigo 18º - Identificação



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Secção I – Espaço florestal de produção

Artigo 19º - Identificação e regime

Artigo 20º - Usos e atividades

Secção II – Espaços de Exploração de Recursos Geológicos

Artigo 21º - Identificação e Regime

CAPÍTULO III – Solo urbano

Artigo 22º - Categorias operativas e funcionais

Secção I - Disposições Comuns

Artigo 23º - Zonamento Acústico

Artigo 24º - Licenciamento de Indústrias e armazéns

Secção II – Solo Urbanizado

Artigo 25º - Categorias e subcategorias de espaços

Artigo 26º - Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Artigo 27º - Espaço de Atividades Económicas

Artigo 28º - Espaços de Uso Especial

Secção III – Solo Urbanizável

Artigo 29º - Espaços de Atividades Económicas

Artigo 30º - Espaços Verdes de Utilização Coletiva

TÍTULO V – Programação e execução do plano

CAPÍTULO I – Planeamento e gestão

Artigo 31º - Programação

Artigo 32º - Formas de Execução

Artigo 33º - Sistemas de execução

CAPÍTULO II – Subunidades Operativas de planeamento e gestão

Artigo 34º - Identificação

Artigo 35º - Conteúdos programáticos

Artigo 36º - Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

TÍTULO VI - Disposições finais

Artigo 37º - Vigência



VASTUS
Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Âmbito Territorial

- 1 - O presente Plano de Urbanização, adiante designado por Plano, concretiza a política de ordenamento do território e urbanismo definida no Plano Diretor Municipal e fornece o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas, o regime de uso do solo e os critérios de transformação da área de intervenção delimitada na Planta de Zonamento.
- 2 - As disposições deste Regulamento são aplicáveis cumulativamente com a demais legislação em vigor, em função da natureza e inserção da implantação da operação urbanística, ou de qualquer outra ação com incidência na área de intervenção, sendo utilizados os conceitos fixados no Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio.

Artigo 2º

Objectivos

A elaboração do presente Plano de Urbanização tem por objectivo:

- a) Contribuir para o zonamento geral e organização espacial da área de intervenção;
- b) Estabelecer uma estrutura de zonamento funcional que permita a instalação de atividades económicas diversificadas, assim como dos equipamentos de utilização colectiva e infraestruturas necessárias ao seu desenvolvimento;
- c) Desenvolver propostas de organização espacial e funcional da área definida para localização de indústrias de transformação e de comercialização de granito;
- d) Diversificar e modernizar os sectores económicos, pela proximidade das acessibilidades, e possibilitar a relocalização das atividades industrial e empresarial.

Artigo 3º

Composição do plano

- 1 - O plano é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Zonamento e, respectivo Anexo I que dela faz parte integrante - Planta de Proteções;



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

c) Planta de Condicionantes.

2 – Acompanham o plano os seguintes elementos:

- a) Relatório Justificativo;
- b) Programa de Execução e Financiamento;
- c) Extracto do Plano Diretor (Regulamento, Planta de Ordenamento e Planta de Condicionantes e Anexo I e II);
- d) Relatório de Caracterização;
- e) Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico;
- f) Planta de Enquadramento;
- g) Planta de Festos e Talvegues;
- h) Planta Hipsométrica;
- i) Planta de Rede Viária;
- j) Planta de Infraestruturas;
- k) Planta da Situação Existente;
- l) Mapa de Ruído/Conflito – *Lden*;
- m) Mapa de Ruído/Conflito – *Ln*;
- n) Mapa de Ruído Futuro – *Lden*;
- o) Mapa de Ruído Futuro – *Ln*;
- p) Carta da Estrutura Ecológica do Aglomerado;
- q) Planta de Sobreposição de Áreas Percorridas por Incêndios com Solo Urbano;
- r) Planta de Sobreposição do Regime Florestal;
- s) Planta de Sobreposição da Carta de perigosidade com Solo Urbano;
- t) Ficha de Dados Estatísticos;
- u) Relatório dos Compromissos Urbanísticos;
- v) Participações recebidas em sede de discussão pública e relatório de ponderação.



VASTUS
Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Artigo 4º

Instrumentos de Gestão Territorial a observar

No âmbito da elaboração do presente Plano foram observadas as disposições e orientações estratégicas dos instrumentos de gestão territorial em vigor de âmbito supramunicipal, nomeadamente:

- a) Plano Rodoviário Nacional 2000 (PRN), publicado pelo Decreto – Lei nº 222/98, de 17 de Julho, retificado pela Declaração de Retificação nº 19-D/98, de 31 de Outubro, e alterado pela Lei 98/99, de 26 de Julho e pelo Decreto-Lei nº 182/2003, de 16 de Agosto;
- b) Plano da Bacia Hidrográfica do Minho (PBH do Minho), aprovado pelo Decreto Regulamentar nº 17/2001, de 5 de Dezembro, com as alterações introduzidas pela Declaração de rectificação nº 21-D/2001, de 31 de Dezembro;
- c) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alto Minho (PROF - AM), aprovado pelo Decreto regulamentar nº 16/2007, de 28 de Março;
- d) Plano Diretor Municipal, ratificado através da RCM nº 81/2005, DR nº 63 IS – B, de 31/03/2005, com Declaração de Retificação nº 43/2005, de 30 de Maio, 1ª Retificação publicada pelo Aviso nº 22988/2010, DR nº 218 – II S, de 10/11/2010 e 1ª Alteração, publicada pelo Aviso nº 4269/2012, DR nº 55 – II S, de 16/03/2012.

Artigo 5º

Relação com o PDM em vigor

Na área plano de urbanização, definida na planta de zonamento, vigoram as regras definidas no presente plano, mantendo-se, no entanto em vigor, o Plano Diretor Municipal de Ponte de Lima em todos os domínios em que o presente Plano seja omissivo.

TÍTULO II

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6º



VASTUS
Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Identificação

Na área do Plano serão observadas as disposições referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo constantes da legislação em vigor e no presente Regulamento, nomeadamente as assinaladas na Planta de Condicionantes:

- a) Recursos Naturais:
 - i) Domínio Hídrico (Leito e Margem);
- b) Recursos Geológicos:
 - i) Massas Minerais (Pedreiras).
- c) Recursos Florestais:
 - i) Regime Florestal;
 - ii) Povoamentos Florestais percorridas por Incêndios;
 - iii) Classes de Perigosidade de Incêndio florestal alta e muito alta.
- d) Recursos Ecológicos:
 - i) Reserva Ecológica Nacional
 - 1) Linhas de água;
 - 2) Outros sistemas da REN.
- e) Rede Rodoviária:
 - i) Rede Nacional Fundamental - IP9/A27, para efeitos de servidão rodoviária, são aplicáveis as disposições do Decreto-Lei nº 234/2001, de 28 de Agosto;
 - ii) Rede Nacional Complementar - N 201, para efeitos de servidão rodoviária, são aplicáveis as disposições da alínea c) do seu artigo 5º do Decreto-Lei nº 13/94, de 15 de Janeiro.
 - iii) Rede Municipal – EM 1240, EM 1249 e EM 1240-1, para efeitos de servidão rodoviária, são aplicáveis as disposições da Lei nº 2110/1961, de 19 de Agosto.
- f) Rede Elétrica:
 - i) Linhas aéreas eléctricas a 15 KV.



VASTUS
Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Artigo 7º

Regime

A ocupação, uso e transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública rege-se pelos regimes jurídicos específicos aplicáveis, cumulativamente com as disposições do Plano que com eles sejam compatíveis.

TÍTULO III

Espaços comuns ao solo urbano e solo rural

CAPÍTULO I

ESPAÇOS CANAIS

Artigo 8º

Identificação e regime

- 1 – Os espaços-canaís identificados na Planta de Zonamento correspondem às áreas de solo afectas às infraestruturas territoriais de desenvolvimento linear e são qualificados por categorias que integram o solo rural e o solo urbano.
- 2 – A área do plano é atravessada pela EN 201 e pelos acessos ao IP9/A 27 que integram, respectivamente a rede rodoviária nacional complementar e fundamental.
- 3 – A distribuição da área do plano para a sua envolvente faz-se através da rede rodoviária municipal sendo constituída pela EM 1240, EM 1249 e pela EM 1240-1.
- 4 – Nos traçados viários propostos, destinados à nova inserção da EM 1240-1 na EN 201, definidos através da execução de uma rotunda e dos traçados de distribuição definidos na ligação da SUOPG 1 com a EN 201, admitem-se pequenos ajustes, em sede de projeto de execução, por razões técnicas.
- 5 – Às vias que integram a rede rodoviária nacional aplica-se o estabelecido na lei, em matéria de defesa e proteção ao património rodoviário, espaços canais e servidões, nomeadamente as que sujeitam qualquer intervenção direta e indireta nestas vias a parecer e aprovação das entidades competentes.



VASTUS
Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

6 – Todos os projetos e intervenções que incidam na rede rodoviária nacional devem respeitar as Normas Técnicas que dimanam das entidades competentes e ser previamente sujeitos à sua aprovação.

CAPÍTULO II

ESTRUTURA ECOLÓGICA DO AGLOMERADO

Artigo 9º

Identificação

- 1 – A estrutura ecológica do Aglomerado definida no plano é constituída pelo conjunto de áreas que asseguram as funções dos sistemas biológicos e da estrutura biofísica do território, permitindo assegurar uma estratégia de ordenamento e contribuir para a valorização ambiental e paisagística salvaguardando os valores naturais em presença e necessários ao equilíbrio ecológico da área de intervenção.
- 2 – Considerando as características de ocupação do solo, bem como as propostas efectuadas, integram a estrutura ecológica os seguintes tipos:
 - a) Estrutura ecológica principal;
 - b) Estrutura ecológica secundária.

Secção I

Estrutura Ecológica Principal

Artigo 10º

Identificação e regime

- 1 – A estrutura ecológica principal definida no plano engloba áreas florestais que efetuam a continuidade ecológica com o solo rural e asseguram o *continuum* do sistema natural.
- 2 – Nestas áreas, sem prejuízo da legislação aplicável e dos usos atuais, é interdito:
 - a) Edificação de novas construções, excepto nos acasos a que se refere o número seguinte deste artigo;
 - b) Licenciamento de atividades industriais extrativas;



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- c) Instalação de qualquer atividade que comprometa a qualidade do ar, da água, do solo e da paisagem, nomeadamente depósitos de inertes de qualquer natureza ou o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado de acordo com as normas em vigor.
- d) A instalação de atividades que conflituem quer direta, quer indiretamente com a atividade de exploração de pedreiras e com a atividade de transformação das massas minerais aí exploradas, que se localizem na proximidade.

3 – Nestas áreas, sem prejuízo da legislação aplicável admite-se:

- a) Instalação de infraestruturas básicas;
- b) Percursos pedonais e caminhos agrícolas ou florestais, desde que a sua pavimentação garanta a permeabilidade do solo;
- c) Novos arruamentos desde que não exista alternativa viável fora destas áreas, não podendo o seu perfil transversal tipo ser superior a 6.0 metros;
- d) Atividades turísticas e de lazer associadas ao aproveitamento das potencialidades naturais e paisagísticas, como parques e áreas de recreio e lazer;
- e) Arborização com espécies florestais e respectivos modelos de silvicultura definidos no PROF Alto Minho.

Secção II

Estrutura Ecológica Secundária

Artigo 11º

Identificação e Regime

- 1 – A estrutura ecológica secundária definida no plano, engloba as áreas verdes de utilização colectiva e as áreas florestais de pequena dimensão contíguas ao solo urbano e têm como objectivos a promoção, preservação, proteção da componente ecológica, a da valorização ambiental das zonas de maior sensibilidade biofísica assim como a promoção dos sistemas de lazer e recreio.
- 2 – Nestas áreas, sem prejuízo da legislação aplicável e dos usos atuais, é interdito:
 - a) Edificação de novas construções, excepto nos casos a que se refere o número seguinte deste artigo;



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- b) Licenciamento de atividades industriais extractivas;
 - c) É proibida a descarga de entulho e a instalação de parques de sucata e depósitos de materiais de construção ou de combustíveis;
 - d) Instalação de qualquer atividade que comprometa a qualidade do ar, da água, do solo e da paisagem, nomeadamente depósitos de inertes e de materiais de qualquer natureza ou o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado de acordo com as normas em vigor.
- 3 – Nestas áreas, sem prejuízo da legislação aplicável admite-se:
- a) Instalação de infraestruturas públicas, nomeadamente redes de água, saneamento, eletricidade, telefone, gás e rodovias;
 - b) Projetos de valorização ambiental ou paisagística;
 - c) Construções de apoio às atividades processadas nas áreas verdes, desde que:
 - i) O índice de utilização não seja superior a 0,06;
 - ii) A área de solo impermeabilizada seja igual ou inferior a 10 %;
 - iii) A altura da edificação não ultrapasse 1 piso acima da cota de soleira e 5 metros.

TÍTULO IV

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I - Disposições gerais

Artigo 12º

Identificação

A área abrangida pelo plano, de acordo com a delimitação realizada na Planta de Zonamento, enquadra-se nas classes de solo rural e solo urbano.

Artigo 13º

Qualificação do solo rural

A qualificação do solo rural processa-se através da integração nas seguintes categorias funcionais, em função da sua aptidão utilização dominante, tal como delimitado na Planta de Zonamento:



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- a) Espaço florestal de produção;
- b) Espaços para exploração de recursos geológicos.

Artigo 14º

Qualificação do solo urbano

1 – O solo urbano integra as seguintes categorias operativas identificadas na planta de zonamento:

- a) Solo urbanizado;
- b) Solo urbanizável.

2 – O solo urbanizado identificado corresponde a áreas com funções urbanas, que se encontram total ou parcialmente infraestruturadas, integrando as seguintes categorias funcionais:

- a) Espaços Urbanos de Baixa Densidade;
- b) Espaço de Atividades Económicas;
- c) Espaços de Uso Especial.

3 – O solo urbanizável integra as seguintes categorias funcionais:

- a) Espaços para Atividades Económicas;
- b) Espaços Verdes de Utilização Colectiva.

Artigo 15º

Condições gerais de edificabilidade

1 – A edificabilidade num prédio depende da verificação cumulativa das seguintes condições:

- a) A sua dimensão, configuração e características topográficas naturais sejam adequadas ao aproveitamento previsto, em boas condições de funcionamento;
- b) Seja servido por via pública e infraestruturas de abastecimento de água, de saneamento e de eletricidade, individuais ou colectivas.

2 – No licenciamento ou comunicação prévia de edificações em parcelas constituídas ou loteamentos que não impliquem a criação de novos arruamentos, serão asseguradas as condições adequadas relativas ao acesso de veículos e de peões, prevendo-se, quando necessário, a beneficiação do arruamento existente a cargo dos interessados.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- 3 – As infraestruturas a executar pelos requerentes serão obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

Artigo 16º

Preexistências

- 1 – Para feitos de aplicação do plano consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que cumpram, à data da sua entrada em vigor, qualquer das seguintes condições:
- a) Não carecerem de qualquer licença ou aprovação, nos termos da lei em vigor;
 - b) Estarem licenciados ou aprovados pela entidade competente.

Artigo 17º

Medidas de defesa da floresta contra incêndios

Visando a proteção e a defesa da floresta contra incêndios, nas SUOPG que confinam com espaço florestal e/ou que estão inseridas nas classes de perigosidade alta ou muito alta de incêndio florestal, aplicam-se as seguintes medidas:

- a) A edificação daquela área só será possível depois de estarem devidamente salvaguardadas e referenciadas as medidas de defesa da floresta contra incêndios;
- b) Estabelecimento de uma faixa de proteção de acordo com o disposto na legislação em vigor;
- c) Devem figurar as regras para o estabelecimento de medidas de redução do risco de incêndio, como condicionante prévia à respectiva urbanização;
- d) A implementação da faixa de gestão de combustível deverá ser da responsabilidade da entidade promotora da respectiva SUOPG.

CAPÍTULO II

Solo rural



VASTUS
Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Artigo 18º

Identificação

O solo rural corresponde às áreas do plano com aptidão florestal e onde ocorrem recursos geológicos adequados à exploração.

Secção I

Espaço florestal de produção

Artigo 19º

Identificação e regime

- 1 - No solo rural incluído na área do plano integram-se os solo com uso e aptidão florestal integrados no Espaço florestal de produção, no qual se privilegia a produção dos recursos florestais de acordo com o previsto no Plano Regional de Ordenamento da Floresta do Alto Minho e no Plano Diretor Municipal em vigor.
- 2 - Esta área destina-se ao uso florestal, condicionado à exploração intensiva dos solos, não sendo permitidas quaisquer edificações, excepto nos seguintes casos:
 - a) Destinadas à prevenção e combate de fogos florestais;
 - b) Destinados à realização de infraestruturas, desde que aprovadas pelas entidades competentes;
 - c) Projetos de valorização ambiental ou paisagística;
 - d) Atividades turísticas e de lazer associadas ao aproveitamento das potencialidades naturais e paisagísticas, como parques e áreas de recreio e lazer.
- 3 – Em todas as atividades previstas, devem ser garantidas as condições de acesso, integração paisagística e o estacionamento previsto no artigo 36º deste regulamento.

Artigo 20º

Usos e atividades

- 1 – Estas áreas florestais deverão ser objecto de arborização com espécies florestais e respectivos modelos de silvicultura definidos no PROF Alto Minho.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

2 - Nestas áreas não são permitidas operações de loteamento, admitindo-se, apenas edificações, em situações compatíveis e previstas em plano de gestão florestal aprovado pela autoridade florestal nacional, nas seguintes situações:

- a) De apoio à exploração florestal;
- b) Para fins industriais e de armazenagem conexos com a atividade agro-florestal.

3 – Aplicam-se os seguintes parâmetros de edificabilidade:

- a) A edificabilidade máxima corresponde ao índice de utilização do solo de 0,03 aplicado à área da parcela, não podendo a sua área exceder 10 % da área da parcela.

Secção II

Espaços de Exploração de Recursos Geológicos

Artigo 21º

Identificação e regime

1 - A área destinada à exploração de recursos geológicos é uma área exclusivamente afectada à exploração de granito, vulgarmente designada por pedreira.

2 - A ocupação e utilização das áreas integradas nesta categoria subordinar-se-á, estritamente, ao permitido pelos condicionamentos impostos pela preservação das suas potencialidades geológicas, admitindo-se, complementarmente, o seguinte:

- a) Operação de gestão de resíduos diretamente ligada com a atividade instalada ou adequados para a requalificação ambiental da área;
- b) Atividades de transformação industrial ligadas à exploração instalada.

CAPÍTULO III

SOLO URBANO

Artigo 22º

Categorias operativas e funcionais

1 - O solo urbano integra as seguintes categorias operativas:

- a) Solo urbanizado;
- b) Solo urbanizável.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- 2 – O solo urbanizado identificado corresponde a áreas com funções urbanas, que se encontram total ou parcialmente infraestruturadas, integrando as seguintes categorias funcionais:
 - a) Espaços urbanos de baixa densidade;
 - b) Espaço de atividades económicas;
 - c) Espaços de uso especial;
- 3 – O solo urbanizável, corresponde a solo programado e integra as seguintes categorias funcionais:
 - a) Espaços de atividades económicas;
 - b) Espaços verdes de Utilização colectiva.

Secção I

Disposições Comuns

Artigo 23º

Zonamento acústico

- 1 – O zonamento acústico do solo urbano definido na Planta de Zonamento, no seu Anexo I – Proteções, delimita as zonas sensíveis e as zonas mistas, de acordo com o estabelecido no Regulamento Geral do Ruído.
- 2 – Às zonas definidas aplica-se o estabelecido na legislação específica.
- 3 – Para efeitos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído, as zonas urbanas consolidadas são as definidas no artigo 26º presente regulamento.

Artigo 24º

Licenciamento de Indústrias e armazéns

- 1 – Admite-se a construção de edifícios para fins industriais desde que respeitem as seguintes condições:
 - a) Pertença aos tipos definidos na lei em vigor, no caso de indústrias e sejam compatíveis com o uso dominante;
 - b) A altura máxima de edificação não ultrapasse os 7,5 metros;
 - c) A área de implantação dos edifícios não ultrapasse 60 % da área total do prédio.



VASTUS
Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Secção II

Solo Urbanizado

Artigo 25º

Categorias e subcategorias de espaços

Integram o solo urbanizado as seguintes categorias e subcategorias funcionais identificadas na planta de zonamento:

- a) Espaços urbanos de baixa densidade;
- b) Espaço de Atividades Económicas;
- c) Espaços de uso especial, integrando as seguintes subcategorias:
 - i) Equipamentos de Utilização Colectiva;
 - ii) Infraestruturas.

Artigo 26º

Espaços urbanos de baixa densidade

- 1 – Os espaços urbanos de baixa densidade constituem áreas habitacionais existentes, sendo constituídas pela habitação e respectivo logradouro.
- 2 – Em novos edifícios e em edifícios existentes é permitida a utilização habitacional de atividades complementares da função habitacional, de atividades de hotelaria ou de atividades ligadas ao sector terciário ou industrial desde que compatível com o disposto no presente regulamento, garantindo-se o seguinte:
 - a) Compatibilidade com as características tipológicas do edifício;
 - b) As fracções de uso comercial devem ter frente e acesso direto para o exterior;
 - c) Previsão de acessos independentes do uso habitacional;
 - d) O piso abaixo da cota de soleira destina-se exclusivamente a estacionamento, áreas técnicas e arrecadações das habitações e das atividades instaladas no edifício.
- 3 – Nos edifícios existentes é permitida a ampliação de 50 % da sua área de construção até à área máxima de implantação de 300 m² desde que sejam respeitados os afastamentos previstos na legislação em vigor.
- 4 – Para os novos edifícios habitacionais são definidos os seguintes parâmetros:



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- a) Tipologia unifamiliar;
- b) Área de Implantação do edifício 300 m², com afastamento lateral mínimo de 5,0 m à estrema da parcela e posterior de 6,0 m e recuo à via pública de acordo com a legislação aplicável;
- c) Altura da fachada de 7 metros.

5 - Nas áreas de estacionamento a criar aplicam-se os parâmetros definidos no artigo 36º do presente regulamento.

6 – No desenvolvimento do desenho urbano a preconizar nos espaços localizados junto à EN 201 deve privilegiar-se, sempre que possível, o afastamento das habitações e a proximidade de usos de menor sensibilidade ambiental, designadamente de espaços verdes.

Artigo 27º

Espaço de atividades económicas

1 - Os espaços de atividades económicas existentes destinam-se à construção de edifícios destinados instalações comerciais, industriais, de armazenagem, de serviços e de pequenas oficinas e usos complementares destas atividades, desde que sejam compatíveis entre si.

2 – Nestas áreas permitem-se novas edificações bem como obras de ampliação desde que:

- a) Tenham como finalidade complementar os serviços e atividades desenvolvidas;
- b) Seja garantida a correta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, recuo e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente;
- c) Seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada, de acordo com o previsto na legislação em vigor;
- d) O índice de utilização do solo, aplicado à parcela ou lote, não seja superior a 0,7;
- e) O Índice máximo de impermeabilização do solo, aplicado à parcela ou lote, seja de 65 %.



VASTUS
Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Artigo 28º

Espaços de Uso Especial

- 1 – Os espaços de uso especial existentes, correspondem aos edifícios e espaços que se encontram afectos à instalação de equipamentos de utilização colectiva e infraestruturas, seguidamente definidos:
 - a) Equipamentos de Utilização Colectiva - Polidesportivo Nª Srª dos Aflitos e a Casa de Cantoneiros;
 - b) Infraestruturas – Subestação elevatória e depósito de água.

- 2 – Nas subcategorias identificadas o uso dominante é o correspondente ao equipamento ou infraestrutura, admitindo-se a coexistência com outros usos que lhes estejam associados funcionalmente ou que constituam atividades complementares do equipamento ou infraestrutura existente e se desenvolvam no mesmo prédio.

Secção III

Solo Urbanizável

Artigo 29º

Espaços de Atividades Económicas

- 1 - Os espaços de atividades económicas propostos correspondem às áreas de expansão destinadas ao desenvolvimento de atividades económicas, podendo instalar-se ainda funções e usos complementares e de apoio às atividades económicas, tais como infraestruturas, equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva, desde que sejam compatíveis entre si e satisfaçam as condições de edificabilidade exigidas para o local definidas no artº 35º.

- 2 – A definição das atividades complementares e de apoio às atividades económicas concretizar-se-ão com execução das Subunidades operativas de planeamento e gestão previstas e dos respectivos conteúdos programáticos desenvolvidos no artigo 35º do presente regulamento, tendo em perspectiva um correto desenvolvimento destes espaços.

Artigo 30º

Espaços Verdes de Utilização Coletiva

- 1 – Nesta categoria incluem-se os espaços verdes definidos na Planta de Zonamento que



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

correspondem aos seguintes:

- a) Espaços verdes com valor na composição e compartimentação paisagística e na valorização do ambiente urbano;
- b) Espaços verdes a prever, inseridos em loteamentos ou operações urbanísticas que nos termos de regulamento municipal sejam consideradas de impacte relevante.

2 – Sem prejuízo dos usos e atividades atuais e da legislação aplicável, nomeadamente do regime da REN, estabelecem-se para estes espaços as seguintes disposições:

- a) É interdita a edificação de novas construções, excepto nos casos a que se refere o número seguinte deste artigo;
- b) É interdito o licenciamento de atividades industriais extractivas;
- c) É proibida a descarga de entulho e a instalação de parques de sucata e depósitos de materiais de construção ou de combustíveis;
- d) É interdita a instalação de qualquer atividade que comprometa a qualidade do ar, da água, do solo e da paisagem, nomeadamente depósitos de inertes e de materiais de qualquer natureza ou o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado de acordo com as normas em vigor.

3 – Nestas áreas, sem prejuízo da legislação aplicável admite-se:

- a) Instalação de infraestruturas públicas, nomeadamente redes de água, saneamento, eletricidade, telefone, gás e rodovias;
- b) Edificações destinadas a acolher atividades realizadas ao ar livre;
- c) Construções de apoio às atividades desenvolvidas nos espaços verdes, desde que:
 - i) O índice de utilização, aplicado à parcela, não seja superior a 0,02;
 - ii) A área de solo impermeabilizada, aplicado à parcela, seja igual ou inferior a 10 %;
 - iii) A altura da edificação não ultrapasse 1 piso acima da cota de soleira ou 5 metros.
- d) Nas áreas de estacionamento a criar aplicam-se os parâmetros definidos na legislação em vigor.

4 – Nestas áreas deve promover-se a efetiva utilização de espécies autóctones e bem adaptadas às condições edafo-climáticas da região.



VASTUS
Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

TÍTULO V

Programação e execução do plano

CAPÍTULO I

Planeamento e gestão

Artigo 31º

Programação

- 1 – A programação da execução do plano de urbanização será estabelecida pela Câmara Municipal no plano de atividades municipal, de acordo com o seguintes princípios:
- a) Concretizarem as orientações definidas no Plano Diretor Municipal;
 - b) Possuírem carácter estruturante das transformações pretendidas para a área de intervenção do Plano e contribuírem para a sua melhoria funcional e ambiental;
 - c) Consolidarem e qualificarem o tecido empresarial e a dinâmica económica da freguesia.

Artigo 32º

Formas de Execução

- 1 – A execução do plano processa-se de acordo com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, devendo no solo urbanizável, a ocupação e transformação do solo ser antecedida por:
- a) Delimitação de unidade de execução;
 - b) Operação de loteamento.
- 2 – Em toda a área abrangida pelo plano, as operações urbanísticas devem cumprir os parâmetros definidos no plano e as operações urbanísticas devem ser realizadas por aplicação de sistemas de execução nos termos disposto no RJIGT.

Artigo 33º

Sistemas de Execução

A execução do plano far-se-á recorrendo ao sistema de cooperação, sistema de compensação e sistema de imposição administrativa, aplicáveis em função da programação do plano.



VASTUS
Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

CAPÍTULO II

Subunidades Operativas de planeamento e gestão

Artigo 34º

Identificação

- 1 – Constituem Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG) as áreas delimitadas na Planta de Zonamento, podendo ser adequadas nos seus limites por razão de operacionalidade de limite de cadastro de propriedade ou à adequação aos objectivos programáticos definidos no presente plano para cada uma daquelas, no âmbito da sua concretização, assumindo, no entanto, essa adequação natureza excecional e limitada.
- 2 – As SUOPG são dotadas de conteúdos programáticos que orientam e promovem a execução territorial do presente plano e têm como objectivos:
 - a) Organizar e desenvolver as atividade de transformação da exploração dos recursos geológicos de uma forma sustentável e adequada à dimensão da estrutura empresarial da freguesia;
 - b) Promover a instalação de diversas atividades económicas, de pequena dimensão, em pólos onde existiam as infraestruturas necessárias a um correto desenvolvimento de atividades;
 - c) Potenciar a crescente de melhoria das acessibilidades ao território da freguesia para fomentar a instalação de médias e grandes empresas de comercio e serviços, dotando a freguesia de uma área com boas condições de instalação.

Artigo 35º

Conteúdos programáticos

Para as subunidades operativas de planeamento e gestão identificadas na Planta de Zonamento, estabelecem-se os seguintes termos de referência assim como os índices e parâmetros de edificabilidade aplicáveis a cada Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão:

1 - SUOPG 1 – Pólo Industrial do Granito

- a) Objectivos:



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- i) Concretizar o desenvolvimento de uma área industrial predominantemente destinadas à implantação de oficinas de cantaria que se dedicam à transformação de granitos para diversos fins.
 - ii) Prevêem-se ainda os usos comercial, de armazenagem e serviços complementares e Infraestruturas.
 - iii) Promover locais adequados de deposição de resíduos;
- b) Parâmetros urbanísticos, aplicados ao lote:
- i) Os edifícios a definir serão de tipo isolado;
 - ii) Índice de utilização máximo do solo de 0,5;
 - iii) Altura máxima da fachada de 7,5 metros, salvo em casos decorrentes da atividade específica desenvolvida.
- c) Execução:
- i) O programa desta subunidade executa-se no âmbito de uma operação de loteamento.
- d) No âmbito da execução da subunidade devem ter-se em consideração os seguintes aspectos:
- i) A modelação do terreno e a implantação dos edifícios deve ter em atenção os declives naturais do terreno, a sua vegetação e os leitos de cursos de água que devem ser mantidos ou beneficiados, evitando-se os movimentos de terras que contrariem as melhores condições existentes.;
 - ii) Promover a correta infraestruturação dos sistemas de drenagem de águas pluviais e de linhas de água, preservando, sempre que possível, o seu percurso natural;
 - iii) A urbanização e a edificação desta área só é permitida após a realização da operação de loteamento prevista.
 - iv) As atividades industriais a licenciar nesta área dependem da execução da futura ETARI;
 - iv) Dever-se-á instalar postos de abastecimento de energias alternativas (eletricidade, GPL e biodiesel);
 - v) Nos casos em que a área de intervenção da UOPG confine com espaço florestal integrado nas classes de perigosidade de incêndio florestal muito alta ou alta, deverão ser acauteladas as medidas de defesa da floresta contra incêndios;



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

vi) Deverá ser estabelecida uma faixa de proteção gestão da floresta, de acordo com legislação em vigor.

2 - SUOPG 2 – Pólo de Atividades Económicas da Presa

a) Objectivos:

- i) Criar condições para a localização e implantação de espaços de pequenas e médias dimensões adequados ao desenvolvimento de atividades de escala local;
- ii) As atividades previstas serão a atividade comercial, serviços, indústria e armazenagem de escala local, sem prejuízo da implantação de equipamentos ou infraestruturas necessárias ao bom desenvolvimento do pólo.
- iii) Promover locais adequados de deposição de resíduos.

b) Parâmetros urbanísticos, aplicado ao lote:

- i) A tipologia dos edifícios nos lotes poderá ser edifícios em banda e edifícios isolados, constituídos em lotes autónomos;
- ii) Índice de utilização máximo do solo de 0,7;
- iii) Altura máxima da fachada de 7,5 metros, salvo em casos decorrentes da atividade específica desenvolvida.

c) Execução:

i) O programa desta subunidade executa-se no âmbito de uma operação de loteamento.

c) No âmbito da execução da subunidade devem ter-se em consideração os seguintes aspectos:

- i) A modelação do terreno e a implantação dos edifícios deve ter em atenção os declives naturais do terreno, a sua vegetação e os leitos de cursos de água que devem ser mantidos ou beneficiados, evitando-se os movimentos de terras que contrariem as melhores condições existentes;
- ii) Promover a correta infraestruturização dos sistemas de drenagem de águas pluviais e de linhas de água, preservando, sempre que possível, o seu percurso natural;
- iii) A urbanização e a edificação desta área só é permitida após a realização da operação de loteamento prevista.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- iv) Dever-se-á instalar postos de abastecimento de energias alternativas (eletricidade, GPL e biodiesel);
- v) Nos casos em que a área de intervenção da UOPG confine com espaço florestal integrado nas classes de perigosidade de incêndio florestal muito alta ou alta, deverão ser acauteladas as medidas de defesa da floresta contra incêndios;
- vi) Deverá ser estabelecida uma faixa de proteção gestão da floresta, de acordo com legislação em vigor.

3 - SUOPG 3 – Pólo de Atividades Económicas de Arcozelo

a) Objectivos:

- i. Desenvolver uma área destinada à instalação de médias e grandes empresas sobretudo na área comercial e dos serviços.
- ii. As atividades previstas englobam também a atividade industrial e de armazenagem, podendo também instalar-se equipamentos de utilização colectiva e infraestruturas adequadas ao desenvolvimento do pólo.
- iii. Promover locais adequados de deposição de resíduos.

b) Parâmetros urbanísticos, aplicados ao lote:

- i) A tipologia dos edifícios nos lotes poderá ser edifícios em banda e edifícios isolados, constituindo lotes autónomos;
- ii) Índice de utilização máximo do solo de 0,7;
- iii) Altura máxima da fachada de 7,5 metros, salvo em casos decorrentes da atividade específica desenvolvida.

c) Execução:

- i) O programa desta subunidade executa-se no âmbito de uma operação de loteamento.

d) No âmbito da execução da subunidade devem ter-se em consideração os seguintes aspectos:

- i) A modelação do terreno e a implantação dos edifícios deve ter em atenção os declives naturais do terreno, a sua vegetação e os leitos de cursos de água que devem ser mantidos ou beneficiados, evitando-se os movimentos de terras que contrariem as melhores condições existentes;



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- ii) Promover a correta infraestruturização dos sistemas de drenagem de águas pluviais e de linhas de água, preservando, sempre que possível, o seu percurso natural;
- iii) A urbanização e a edificação desta área só é permitida após a realização da operação de loteamento prevista;
- iv) Dever-se-á instalar postos de abastecimento de energias alternativas (eletricidade, GPL e biodiesel);
- v) Nos casos em que a área de intervenção da UOPG confine com espaço florestal integrado nas classes de perigosidade de incêndio florestal muito alta ou alta, deverão ser acauteladas as medidas de defesa da floresta contra incêndios;
- vi) Deverá ser estabelecida uma faixa de proteção gestão da floresta, de acordo com legislação em vigor.

4 - SUOPG 4 – Parque Natural e Turístico da Pedra:

a) Objectivos:

- i) Este parque tem como principal objectivo a valorização ambiental e paisagística através da exposição permanente da atividade de desenvolvida pelos artesãos que se dedicam ao trabalho de cantaria.
- ii) Prevêem-se também as atividades ligadas ao recreio e lazer assim como o desenvolvimento das infraestruturas e equipamentos de utilização colectiva destinados ao apoio na utilização recreativa e de lazer.

b) Regime :

- i) Aplica-se o disposto no artigo 11º.

c) Execução:

A urbanização e a edificação são enquadradas em Unidade de Execução.

Artigo 36º

Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

- 1- A largura dos lugares de estacionamento dispostos de forma longitudinal e ao longo dos passeios deverá ser de 2,0 metros, tendo o comprimento de cada lugar uma dimensão de referência de 7,00 metros, excepto em casos excepcionais de aparcamento especialmente criado e autorizado para o estacionamento de veículos pesados em que essas medidas



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

deverão ser ajustadas ao tipo de veículos a permitir.

2- Nas restantes situações cada lugar de estacionamento público deverá ter como dimensões de referência 2,50 por 7,00 metros, valores variáveis em função da largura do acesso e do ângulo de posicionamento.

3- A dotação de estacionamento a exigir na execução das subunidades operativas de planeamento e gestão previstas será estabelecida em função da área de construção a edificar, de acordo com o definido no quadros seguintes:

Tipo de ocupação	Estacionamento privado
Comércio e ou Serviços (1)	Ligeiros: 1 lugar/50 m ² para establ. com a.c. <500 m ² 1 lugar/30 m ² para establ. com a.c. entre 500 m ² e 1000 m ² 1 lugar/25 m ² para establ. com a.c. ≥ 1000 m ² Pesados: 1 lug./500 m ² para establ.com a.c., com um mínimo de 1 lugar/lote (a localizar no interior do lote)
Indústria e/ou armazéns (2)	Ligeiros: 1 lugar /100 m ² a. c. Pesados: Pesados: 1 lugar/500 m ² a. c., com um mínimo de 1 lugar/lote (a localizar no interior do lote)

a.c. – Área de construção

- (1) – Para determinação do estacionamento público, deverá aplicar-se 50 % sobre o cálculo do estacionamento privado.
- (2) – Para determinação do estacionamento público, aplicar-se-á 20 % sobre o cálculo do estacionamento privado.

Tipo de ocupação	Arruamentos
Comércio e ou Serviços (1)	<ul style="list-style-type: none">- Faixa de rodagem maior ou igual a 6,5 m;- Estacionamento maior ou igual a 2,15 m;- Passeios maiores ou iguais a 2,2 m.
Indústria e/ou armazéns (2)	<ul style="list-style-type: none">- Faixa de rodagem maior ou igual a 7,0 m;- Estacionamento maior ou igual a 2,5 m;- Passeios maiores ou iguais a 2,2 m.



VASTUS
Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

TÍTULO VI - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 37º

Vigência

O presente plano entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação no Diário da República, e tem um prazo de vigência de 10 anos, podendo ser revisto sempre que a Câmara Municipal considere que se tornaram inadequadas as disposições nele consagradas, sem prejuízo do disposto na lei.