

## **CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **Artigo 1º**

#### **Composição e Natureza Jurídica**

- 1 - O Plano de Urbanização de Fontão e Arcos, adiante designado por Plano de Urbanização, é composto pelo presente Regulamento, Planta de Zonamento, Planta de Condicionantes.
- 2 – Fazem ainda parte do Plano de Urbanização:
  - a) Elementos que acompanham: são constituídos pelo Relatório da Planta de Condicionantes, pelo Relatório Justificativo e Descritivo da Proposta de Zonamento, Planta de Hierarquia da Rede Viária, Programa de Execução e Financiamento e pela Planta de Enquadramento.
  - b) Elemento de Caracterização: são constituídos pelo Relatório de Caracterização da Área de Intervenção e respetivas plantas temáticas e pela Planta da Situação Existente.
- 3 - As disposições do presente Regulamento, que tem a natureza de regulamento administrativo, estabelecem as regras a que deve obedecer a conceção do espaço, as condições gerais de edificabilidade das categorias de usos dos solos, os parâmetros urbanísticos, os valores patrimoniais a proteger e as orientações e critérios para a gestão urbanística.
- 4 - A elaboração, apreciação e aprovação de qualquer plano de escala inferior, programa ou projeto, bem como o licenciamento de qualquer operação de loteamento, obra de urbanização, destaque de parcelas, ou ação que implique a ocupação, uso ou transformação do solo, com carácter definitivo ou precário, na área abrangida pelo Plano de Urbanização, rege-se pelo presente Regulamento.

### **Artigo 2º**

#### **Âmbito**

- 1 - O presente Regulamento faz parte do Plano de Urbanização e aplica-se a toda a área de intervenção delimitada na Planta de Zonamento.
- 2 - A área abrangida pelo plano de Urbanização integra:
  - a) no Solo Rural, as seguintes categorias de espaço: Espaço Agrícola ou Florestal, Espaço Natural, Estrutura Ecológica, Espaço destinado a Infraestruturas;

- b) no Solo Urbano, as seguintes categorias de Espaço: Solos Urbanizados, Solos de Urbanização Programada, Estrutura Ecológica, Equipamentos, Património e a Sub-Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.

### **Artigo 3º**

#### **Compatibilidade com PDM**

As disposições do Plano Diretor Municipal mantêm-se em vigor em todos os domínios em que o presente Plano de Urbanização seja omissa, prevalecendo, porém, as disposições deste último sobre as disposições daquele.

### **Artigo 4º**

#### **Definições**

Para efeitos da aplicação do presente Plano são consideradas as seguintes definições:

- 1 - **Alinhamento**: linha que limita uma parcela, lote ou quarteirão de arruamento público e que corresponde à linha de construção ou a construir, delimitando as vias e/ou espaços públicos, podendo definir-se alinhamentos de edifícios, de muros e vedações;
- 2 - **Área de Implantação**: área ocupada por um edifício, medida pela projeção vertical do seu perímetro e incluindo o edifício principal, garagens, arrecadações, cozinhas exteriores, telheiros e anexos, qualquer que seja o fim a que se destinem;
- 3 - **Área do Lote**: a superfície do solo compreendido nos limites cadastrais do lote deve corresponder ao valor que se encontra inscrito na respetiva matriz de registo predial. É expressa em metros quadrados;
- 4 - **Lote de Construção**: prédio edificável constituído no domínio privado ao abrigo de uma licença de operação de loteamento urbano;
- 5 - **Área Bruta de Construção**: a superfície total dos pavimentos de um edifício ou conjunto de edifícios, obtida pelo somatório da área bruta de pavimento de todos os pisos, incluindo os pisos térreos e os pisos destinados a estacionamento e arrecadações.
- 6 - **Cércea**: dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, traduzida em número de pisos equivalentes;

- 7 - **Edifício**: Construção permanente, fixa, distinta, encerrada, com acesso independente, que compreenda um ou mais espaços destinados a servir de abrigo ou suporte à realização de atividades humanas;
- 8 - **Logradouro**: espaço não coberto pertencente ao lote e anexo ao edifício;
- 9 - **Piso**: cada um dos pavimentos construídos de um edifício, que seja dotado de acesso direto a partir do exterior ou de uma das comunicações verticais do edifício e que tenha o pé-direito regulamentar mínimo. Idem quando o acesso se realiza apenas através de uma comunicação vertical interna de um fogo, desde que a diferença de nível entre esse pavimento e/ou o pavimento imediatamente superior/inferior seja superior a 1,25 metros;
- 10 - **Pisos equivalentes**: correspondente de um piso com o pé direito de 3 metros;
- 11 - **Prédio**: unidade de propriedade fundiária, tal como é definida na alínea b, do número 1 do artigo 1º, do Regulamento do Cadastro Predial, aprovado pelo D.L. nº 172/95, de 18 de julho, com exclusão do caso particular das frações autónomas.
- 12 - **Estacionamento público**: dotação de estacionamento que se destina, exclusiva ou cumulativamente, à utilização pelo público.
- 13 - **Estacionamento privado**: dotação de estacionamento que se destina exclusivamente à utilização pelos residentes, funcionários e/ou visitantes do edifício.

## **CAPÍTULO II**

### **CONDICIONANTES AO USO DO SOLO - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

#### **Artigo 5º**

##### **Identificação**

Na área de intervenção do plano serão observadas as disposições referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, nomeadamente as assinaladas na Planta de Condicionantes.

#### **Artigo 6º**

##### **Regime**

Será cumprida toda a legislação vigente e aplicável relativa a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, relativas à Proteção de:

- a) Zonas Sensíveis;

- b) Zonas Mistas;
- c) Domínio Público Hídrico;
- d) Rede Natura 2000;
- e) Reserva Agrícola Nacional;
- f) Reserva Ecológica Nacional;
- g) Imóvel de *Interesse Público* - Cruzeiro de S. Pedro de Arcos - Decreto nº 27397, de 26 de dezembro de 1936.
- h) Escola 1º Ciclo do Ensino Básico;
- i) Cemitérios;
- j) Rede Viária (ex-EN 202, Estradas Municipais);
- k) Rede de abastecimento de água;
- l) Rede de saneamento;
- m) Rede de abastecimento de energia elétrica (Rede de Média Tensão, Posto de Transformação).

## **CAPÍTULO III - ESTRUTURA E ZONAMENTO**

### **Artigo 7º**

#### **Categorias de Usos Dominantes do Solo**

A área de intervenção, predominantemente habitacional, subdivide-se nas categorias de Espaço delimitadas na Planta de Zonamento e que abaixo se discriminam:

- a)** Solos Urbanizados - caracterizado pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à edificação, permitindo o desenvolvimento de diversas funções. As categorias identificadas são “Área Industrial e de Armazenagem”, “Área de Edificação de Nível 3”, “Área de Edificação de Nível 2” e “Equipamentos de Utilização Coletiva”;
- b)** Solos de Urbanização Programada – solos para os quais é reconhecida vocação para o processo de urbanização. As sub-categorias identificadas são a “Área de Edificação de nível 1”;
- c)** Estrutura Ecológica – pertencem a esta categoria os ecossistemas da Reserva Ecológica Nacional necessários ao equilíbrio do sistema urbano, assim como as áreas que integram o “Espaço Natural”;
- d)** Espaço Agrícola ou Florestal - espaço no qual se privilegia a proteção dos elementos naturais e de proteção. As categorias identificadas são “Área Florestal”, “Área Agrícola” e “Área de Proteção Agrícola”;
- e)** Espaço Natural – espaço no qual se identificam e protegem os recursos territoriais com relevância estratégica para a sustentabilidade ambiental. Integram esta categoria de espaço a “Zona Ribeirinha”;
- f)** Espaço para Infraestruturas - espaço correspondente a corredores ativados por infraestruturas que têm efeito de barreira ou de ligação física dos espaços que os marginam, e a locais de apoio à operacionalização de redes de infraestruturas. As categorias identificadas são “Rede Viária Existente” e “Rede Viária Proposta”.

## **Artigo 8º**

### **Sub-Unidades Operativas de Planeamento e Gestão**

É definida no presente plano de urbanização uma Sub-Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG) abaixo discriminada que fica sujeita à elaboração de Plano de Pormenor ou Loteamento, por parte da Câmara Municipal, visando a sua adequação às atividades económicas a desenvolver.

- SUOPG 1 – Área Empresarial.

## **CAPÍTULO IV - EDIFICABILIDADE**

### **Secção I - Disposições Comuns**

## **Artigo 9º**

### **Destino de uso dos edifícios**

A construção de novos edifícios e a reconversão de edifícios existentes só poderão ser autorizados se a utilização prevista for compatível com o uso dominante e o estatuto de utilização estabelecidos no presente Regulamento para as categorias de espaço em que se insira.

## **Artigo 10º**

### **Requisitos mínimos de edificabilidade**

Só são passíveis de edificação, nas categorias de usos do solo previstas para o efeito no plano de urbanização, os prédios que cumpram os seguintes requisitos:

- a) Possuírem acesso direto a partir da via pública que permita o trânsito automóvel;
- b) Permitirem a captação de água para consumo humano e a rejeição de águas residuais no solo, quando necessários, no respeito integral pela legislação em vigor;
- c) A profundidade das novas construções não poderá exceder 15 metros no caso de habitação, podendo atingir 18 metros no caso de serviços;
- d) Não é permitida a ocupação integral do lote com edifícios, estabelecendo-se como limite máximo de ocupação 70 % da área do lote, exceto na área residencial de nível 3, onde a

profundidade do lote não exceda 20 metros e sejam respeitadas as condições de salubridade das construções vizinhas;

- e) Nos edifícios existentes sujeitos a obras de reabilitação e manutenção é permitido manter a profundidade da construção pré-existente.

### **Artigo 11º**

#### **Anexos**

- 1 - As construções anexas aos edifícios principais são permitidas com uma altura máxima de 2,20 metros, quando destinadas a garagem ou arrecadação, para uso exclusivo da habitação, podendo ser implantadas diretamente sobre os limites do lote.
- 2 - Os anexos em logradouros de lotes em habitação unifamiliar, não podem exceder a área de 45 m<sup>2</sup> e 10% da área do logradouro em habitação multifamiliar.
- 3 - Quando destinadas a instalações de apoio agrícola, a sua altura máxima será estipulada caso a caso, desde que convenientemente justificada.
- 4 - Nos casos em que se pretende edificar anexos não contíguos ao edifício principal, a distância entre os planos das fachadas mais próximas destes edifícios deverá ser igual ou superior a 6 metros.

### **Artigo 12º**

#### **Caves**

Em edifícios de habitação e edifícios de utilização mista, industrial ou destinados a equipamentos, as caves destinam-se exclusivamente a estacionamento, a áreas técnicas, a arquivos, a arrecadação ou casas fortes, afetos às diversas unidades de utilização dos edifícios.

### **Artigo 13º**

#### **Revestimentos e Paramentos**

- 1 - No revestimento das fachadas dos edifícios não é permitida a utilização de:
  - a) tintas texturadas;
  - b) materiais cerâmicos vitrificados com brilho;
  - c) imitação de pedra ou tintas marmoreadas;

d) rebocos de cimento à vista, ou a imitar a textura de cantaria ou a de outros materiais de construção.

2 - Na área do Plano as empenas dos novos edifícios serão revestidos com material de boa qualidade, que assegure uma correta integração urbanística e paisagística na sua envolvente.

### **Artigo 14º**

#### **Estacionamento**

1 - Considera-se que a dotação de estacionamento privado deverá ser satisfeita no interior do lote ou lotes objeto de transformação, com áreas de estacionamento dimensionado para cada um dos usos previstos, de acordo com os seguintes valores mínimos:

a) Habitação - um lugar por fogo ou um lugar por cada 120 m<sup>2</sup> de área bruta de construção, tomando-se como referência o valor mais elevado;

b) Comércio e serviços - dois lugares por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção ou por cada fração autónoma destinada a comércio ou serviços, tomando-se como referência o valor mais elevado;

c) Salas de espetáculo, recintos desportivos e outros locais de reunião - um lugar por cada 20 lugares sentados ou cinco lugares de estacionamento por 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção, tomando-se como referência o valor mais elevado;

d) Indústria, oficinas e armazéns - um lugar de veículo ligeiro por cada 200 m<sup>2</sup>, acrescido de um lugar de veículo pesado por cada 200 m<sup>2</sup> de área bruta de construção ou por fração autónoma, tomando-se como referência o valor mais elevado;

e) Hotéis e unidades análogas - um lugar por cada dois quartos de hóspedes;

f) Restaurantes e similares de hotelaria - um lugar por 50 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;

g) Estabelecimentos de ensino básico- um lugar por sala de aula.

2 - Deverá, supletivamente, ser criado um número de lugares de estacionamento público igual a 25% do número de lugares privados para satisfazer o lote ou lotes objeto de transformação.

3 - As áreas ou lugares de estacionamento privado estabelecidos no presente artigo são insuscetíveis de constituir frações autónomas independentes das unidades de utilização a que ficam imperativamente adstritas.



4 - Quando o estacionamento se localizar ao ar livre deverão ser utilizados materiais que permitam a infiltração da água no solo, ou seja, não impermeabilizantes.

#### **Artigo 15º**

#### **Obras de Reabilitação e de Manutenção**

Na realização de obras de reabilitação e de manutenção dos edifícios com valor arquitetónico deverão ser preservados os materiais tradicionais de construção na região.

#### **Artigo 16º**

#### **Regime de Exceção**

Consideram-se que as construções existentes e as novas edificações poderão ficar isentas das exigências definidas nos artigos anteriores quando, por razões de ordem técnica de preservação do património, se verifique a sua impossibilidade, sendo nesses casos o projeto devidamente acompanhado pela Câmara Municipal.

### **Secção II - Solo Urbano**

#### **Artigo 17º**

#### **Qualificação**

Na qualificação do solo urbano identificam-se as seguintes categorias de Espaço: “Espaço Urbanizado”, Espaço de Urbanização Programada” e “Estrutura Ecológica”.

#### **Artigo 18º**

#### **Solo Urbanizado**

1 – No Solo Urbanizado, identificam-se a “Área Industrial e de Armazenagem” e as “Áreas de Edificação” que se destinam predominantemente à função residencial sendo constituídas por dois tipos de edificação, devidamente assinalados na planta de zonamento, estabelecidos de acordo com as características próprias da área de intervenção:

a) Área de Edificação de nível 3 (Estrutura a definir);

b) Área de Edificação de nível 2 (Estrutura a consolidar).

- 2 - A construção de edifícios exclusivamente não residenciais, para utilização de atividades económicas, tem como limite de área de implantação 300 metros.
- 3 - Nas operações de loteamento, os espaços destinados a equipamentos de utilização coletiva devem cumprir o disposto na legislação em vigor, no entanto, no caso das áreas resultantes da aplicação dessa legislação serem superiores a 300 m<sup>2</sup> e se não ultrapassarem 15 % da área total objeto dessa operação, a área em questão deverá dispor de uma frente mínima de 20 metros para a via confinante.
- 4 - Regularizações no âmbito do Regime Extraordinário de Regularização das Atividades Económicas (RERAE) - As operações urbanísticas que se enquadrem no regime extraordinário de regularização de atividades económicas e tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada tomada em conferência decisória, podem ficar dispensadas do cumprimento parcial ou integral, das prescrições do PU que lhe sejam aplicáveis, nos termos definidos nas atas das conferências decisórias.

#### **Artigo 19º**

##### **Solos de Urbanização Programada**

- 1 - São considerados para efeitos da aplicação do presente regulamento, “Solo de Urbanização Programada”, os solos para os quais é reconhecida vocação para o processo de urbanização.
- 2 – Destinam-se predominantemente à função residencial sendo constituídas por um tipo de edificação, devidamente assinalado na planta de zonamento, estabelecidos de acordo com as características próprias da área de intervenção:
  - a) Área de Edificação de nível 1 (Habitação dispersa).

#### **Artigo 20º**

##### **Área de Equipamentos de Utilização Coletiva**

- 1 - Área na qual o uso do solo, atual ou previsto, é exclusivamente destinado a equipamentos de utilização coletiva.

2 - Os equipamentos de utilização coletiva assinalados na Planta de Zonamento correspondem a equipamentos existentes e a equipamentos a criar que podem concretizar-se em espaços públicos ou edifícios.

3 - Considera-se que, para efeitos de aplicação deste regulamento, à construção de equipamentos de utilização coletiva isenta-se o cumprimento dos critérios de edificabilidade previstos em classe de solo urbano, aplicando-se apenas os seguintes:

- a) Cércea máxima de rés do chão mais um piso ou equivalente. A alteração pontual da cércea poderá ser autorizada pelo Município, quando devidamente justificada do ponto de vista dos requisitos técnicos, da solução arquitetónica e da inserção urbanística;
- b) Afastamentos mínimos de 6,00 m às propriedades confinantes, e de 5,00 m às vias públicas;
- c) Nos terrenos confinantes com Estradas Nacionais, deve cumprir com os afastamentos previstos na legislação específica.

4 - As áreas definidas na Planta de Zonamento como Equipamentos de Utilização coletiva, públicos ou não, existentes ou propostos, só poderão alterar a categoria aí definida quando tal seja justificado por plano municipal de ordenamento do território de ordem subsequente.

5 – As áreas definidas na Planta de Zonamento destinadas a Equipamentos de Utilização coletivas deverão prever o estacionamento público necessário e adequado a cada função.

#### **Artigo 21º**

##### **Património classificado**

1 - O imóvel assinalado como património arquitetónico classificado observa a legislação em vigor.

2 – Corresponde ao seguinte imóvel classificado como *Imóvel de Interesse Público*:

- a) Cruzeiro de S. Pedro de Arcos.

#### **Artigo 22º**

##### **Valores Arquitetónicos e Arqueológicos**

- 1 - Os imóveis assinalados como valores arquitetónicos deverão manter intactos os elementos e as características arquitetónicas próprias assim como da sua envolvente.
- 2 – Deverá ainda ser mantida uma zona geral de proteção de 50 metros, contados a partir dos seus limites externos.
- 3 – Os estudos e projetos para as obras de conservação, modificação, reintegração e restauro são obrigatoriamente elaborados e subscritos por técnicos de qualificação legalmente reconhecida ou sob a sua responsabilidade direta.
- 4 - Deverão ser apresentados pela Câmara Municipal ou Junta de Freguesia, junto das entidades competentes para o efeito, propostas de classificação das áreas de património assinaladas na Planta de Zonamento.
- 5 - O regime aplicável às áreas de proteção de valores patrimoniais, é estabelecido de acordo com os seguintes graus de proteção:
  - a) Área de Proteção Arquitetónica - Aplica-se nas áreas assinaladas na Planta de Zonamento com valor arquitetónico, cuja preservação tem interesse pelo carácter individual ou do conjunto, tendo sempre que respeitar o carácter do meio em que se inserem pelo que não podem sofrer alterações quanto à sua morfologia, estrutura e composição formal, podendo apenas ser sujeitas a obras de reabilitação e manutenção. Neste âmbito devem ainda ser sempre corrigidas as dissonâncias existentes que descaracterizem o edifício ou o conjunto em questão.
  - b) Áreas de Proteção Arqueológica - Aplica-se nas áreas assinaladas na Planta de Zonamento como Valor arqueológico em que qualquer intervenção de construção, manutenção ou reabilitação, de alteração da morfologia do terreno ou arborização será precedida de parecer da Comissão de Arqueologia da Câmara Municipal de Ponte de Lima e do organismo que tutela o património arqueológico a nível nacional que poderá rejeitar liminarmente a pretensão ou decidir em conformidade com os resultados de sondagens ou explorações arqueológicas a efetuar.

### **Sub-secção I - Área Industrial e de Armazenagem**

#### **Artigo 23º**

#### **Definição**

- 1 - A área industrial e de armazenagem destina-se à localização de indústrias e de armazéns compatíveis com a envolvente urbana.

- 2 – Os espaços exteriores deverão ter o tratamento adequado à utilização pedonal e automóvel, devendo ainda existir uma cortina arbórea de proteção com uma dimensão adequada à dimensão dos volumes edificados.
- 3 – Os espaços verdes devem preservar os exemplares arbóreos presentes com valor e têm como objetivo a evolução do coberto arbóreo e arbustivo no sentido de uma sucessão ecológica no seu estado de clímax e sempre com base em espécies adaptadas às condições edafoclimáticas da região,
- 4 – Deverão também ser definidas as áreas de estacionamento de acordo com o estipulado no presente regulamento

### **Sub-seção II - Área de Edificação de Nível 3**

#### **Artigo 24º**

##### **Definição**

As áreas de edificação de nível 3, são áreas urbanas a estruturar, predominantemente para uso residencial, bem como para uso comercial e de serviços, uso de equipamentos de utilização coletiva, uso industrial, uso agrícola e uso florestal, desde que compatíveis com o uso residencial

#### **Artigo 25º**

##### **Parcelamento da propriedade**

Nas áreas de edificação de nível 3, é permitido o fracionamento da propriedade através da realização de operação de loteamento ou de destaque de parcela.

#### **Artigo 26º**

##### **Requisitos específicos de edificabilidade**

- 1 - No caso de áreas reguladas por planos de pormenor ou operações de loteamento, a respetiva disciplina poderá alterar os requisitos de edificabilidade, sem prejuízo de terem de ser respeitadas todas as exigências legais aplicáveis aos atos de urbanizar e ainda todas as demais condições que forem estabelecidas por aqueles instrumentos urbanísticos.
- 2 - Considera-se como requisitos específicos de edificabilidade nas áreas predominantemente residenciais do nível 3:

- a) Lote ou Parcela com profundidade mínima de 21 metros, e máxima de 50 metros;
- b) Frente de Lote de 8 a 22 metros;
- c) Profundidade da construção de 10 a 15 metros;
- d) É permitido a construção de edifícios unifamiliar e de edifícios de uso misto;
- e) A cêrcea máxima permitida é de rés do chão mais um piso equivalente;
- f) Na realização de operações de loteamentos superiores a cinco lotes, a densidade máxima de ocupação é 40 fogos/hectare;
- g) Logradouro da frente com um mínimo de 5 metros de profundidade;
- h) Logradouro de tardoz com um mínimo de 6 metros de profundidade;

§ Único - Aos equipamentos de Utilização Coletiva aplica-se o disposto no nº. 3, do artigo 20º, estando isentos do cumprimento dos restantes requisitos específicos de edificabilidade.

3 – Na faixa contígua à Estrada Nacional 202 as construções deverão ter um afastamento de 20 metros a contar do eixo da via.

### **Sub-seção III - Áreas de Edificação de Nível 2**

#### **Artigo 27º**

#### **Definição**

1 - As áreas assinaladas na Planta de Zonamento como áreas de edificação do nível 2, são áreas de edificação a consolidar, predominantemente para uso residencial, bem como uso comercial e de serviços, uso de equipamentos de utilização coletiva, uso industrial, uso agrícola e uso florestal, desde que compatíveis com o uso residencial.

2 - Não serão licenciadas as atividades de uso industrial poluentes, geradoras de locais insalubres, ruidosos ou incómodos que se pretendam instalar na área do presente plano.

## **Artigo 28º**

### **Parcelamento da propriedade**

Nas áreas predominantemente residenciais do nível 2 é permitido o fracionamento da propriedade através da realização de operações de loteamento ou de destaque de parcela, desde que cada um dos prédios fracionados tenha pelo menos 600 m<sup>2</sup>.

## **Artigo 29º**

### **Requisitos específicos de edificabilidade**

1 - Consideram-se como requisitos específicos de edificabilidade nas áreas predominantemente residenciais do nível 2:

- a) A área máxima de implantação, incluindo anexos, de 300 m<sup>2</sup>;
- b) A cêrcea máxima permitida é de rés do chão e mais um piso equivalente;
- c) Deverão ser respeitados os alinhamentos das fachadas existentes no arruamento onde se inserem, não sendo invocável a existência de edifício(s) vizinho(s) ou envolvente(s) que tenha (m) excedido a altura ou alinhamento dominante do conjunto.

§ Único - Aos equipamentos de Utilização Coletiva aplica-se o disposto no nº. 3, do artigo 20º, estando isentos do cumprimento dos restantes requisitos específicos de edificabilidade.

2 - É permitida a habitação uni-familiar isolada, geminada ou em banda e instalação de empreendimentos de turismo rural, desde que compatíveis com a atividade residencial.

## **Sub-secção IV - Área de Edificação de Nível 1**

## **Artigo 30º**

### **Definição**

As áreas assinaladas na planta de zonamento como áreas de edificação de nível 1, são áreas residenciais de habitação dispersa, nas quais é permitido o uso residencial, o uso de equipamentos de utilização coletiva, e, o uso agrícola e florestal, desde que compatíveis com o uso residencial.

### **Artigo 31º**

#### **Parcelamento da propriedade**

Nas áreas de edificação de nível 1 é permitido o fracionamento da propriedade, através da realização de operações de loteamento, ou destaques de parcela, desde que cada um dos prédios fracionados tenha pelo menos 1.200 m<sup>2</sup>.

### **Artigo 32º**

#### **Requisitos específicos de edificabilidade**

1 - Considera-se como requisitos específicos de edificabilidade nas áreas predominantemente residenciais de nível 1:

- a) A área máxima de implantação, incluindo anexos, de 300 m<sup>2</sup>;
- b) A cêrcea máxima permitida é de rés do chão e mais um piso equivalente;
- c) A alteração pontual da cêrcea máxima poderá ser autorizada pela Câmara Municipal no caso da implantação de equipamentos de utilização coletiva quando tal seja aconselhável em edificações especiais.

§ Único - Aos equipamentos de Utilização Coletiva aplica-se o disposto no n.º. 3, do artigo 20º, estando isentos do cumprimento dos restantes requisitos específicos de edificabilidade.

2 - É permitida a construção de edifícios de habitação uni-familiar isolada e instalação de empreendimentos de turismo rural, desde que compatíveis com a atividade residencial.

3 – Não serão licenciadas as atividades de uso industrial poluentes, geradoras de locais insalubres, ruidosos ou incómodos que se pretendam instalar na área do presente plano.



## **Sub-seção V**

### **Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão**

#### **Artigo 33º**

##### **Definição**

- 1 - O regime da Sub-Unidade Operativa de Planeamento e Gestão é definido na presente sub-seção, aplicando-se as restantes disposições do Regulamento.
- 2 - A área assinalada na Planta de Zonamento como Sub-Unidade Operativa de Planeamento e Gestão fica sujeita à implementação de Plano de Pormenor ou de operações urbanísticas nos termos da lei.
- 3 - Nas áreas de estacionamento localizadas na via pública deverão os lugares de estacionamento ser destinados a estacionamento público, não podendo a Câmara Municipal locar os mesmos.

#### **Artigo 34º**

##### **SUOPG 1 – Parque Empresarial**

- 1 - A intervenção a realizar Sub-Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, assinalada na Planta de Zonamento como SUOPG 1, destina-se à implantação de um Parque Empresarial.
- 2 - As funções permitidas para a SUOPG 1 desenvolver-se-ão de acordo com o programa estabelecido no presente regulamento.
- 3 - O Programa estabelecido para a SUOPG 1, prevê a existência de:
  - a) Pequenas Indústrias, Armazéns e Serviços Empresariais;
  - b) Cortina arbórea envolvente da SUOPG1;
  - c) Áreas Verdes;
  - d) Estacionamento;
  - e) Ruas do tipo distribuidor e distribuidor local.

### **Secção III**

#### **Solo Rural**

#### **Artigo 35º**

##### **Qualificação**

Na qualificação de solo rural identificam-se as seguintes categorias de espaço: “Espaço Agrícola ou Florestal”, “Espaço Natural” e “Espaço destinado a Infraestruturas”.

#### **Sub-Secção I**

#### **Espaço Agrícola ou Florestal**

#### **Artigo 36º**

##### **Definição**

- 1 – O espaço agrícola ou florestal corresponde ao espaço no qual se privilegia a produção ou a conservação dos recursos agrícolas e florestais.
- 2 - As sub-categorias identificadas nesta categoria de espaço são “Área Florestal”, “Área Agrícola” e “Área de Proteção Agrícola”.

#### **Artigo 37º**

##### **Área florestal**

- 1 - A área florestal constitui uma categoria de uso do solo destinada, preferencialmente à produção florestal.
- 2 - Integram a área florestal as áreas onde se identificam maciços arbóreos e as áreas constituídas por matos e incultos.
- 3 - As construções existentes poderão ser objeto de obras de reabilitação e manutenção desde que a área a ampliar não ultrapasse um valor máximo de 50 % da área de implantação existente.

**Artigo 38º**  
**Área Agrícola**

- 1 - A área agrícola constitui uma categoria de uso do solo destinada, preferencialmente à exploração agrícola e pecuária.
- 2 - Integram a área agrícola as áreas marginais à Reserva Agrícola Nacional.
- 3 - Nas áreas agrícolas apenas é permitido o fracionamento da propriedade desde que se cumpra o estipulado sobre a unidade mínima de cultura.
- 4 - Nas áreas agrícolas, não são permitidas operações de loteamento, admitindo-se apenas, construções nas seguintes condições:
  - a) De apoio à exploração agrícola, com 2.000 m<sup>2</sup> de área mínima de parcela, com cêrcea inferior a 6 metros, área coberta inferior a 200 m<sup>2</sup>, afastamentos mínimos de 6 metros aos limites da parcela e de 10 metros às vias públicas confinantes e quando não afetem a área envolvente sob o ponto de vista paisagístico, cultural e de salubridade;
  - b) Para fins habitacionais, de apoio à exploração agrícola, em parcela com área mínima de 2.000 m<sup>2</sup> e servida por via pública, aplicando-se como máxima edificabilidade a prevista na alínea anterior;
  - c) Para equipamentos coletivos ou para empreendimentos de turismo, 5000 m<sup>2</sup> de área mínima de parcela e cêrcea máxima de dois pisos.
  - d) As construções existentes poderão ser objeto de obras de reabilitação e manutenção desde que a área a ampliar não ultrapasse um valor máximo de 50% da área de implantação existente.
  - e) A área bruta de construção não poderá ultrapassar o valor de 200 m<sup>2</sup>.
- 5 - Em todas as situações devem ser garantidas as condições de acesso, integração paisagística e proteção ambiental e o estacionamento.
- 6 - A impossibilidade ou inconveniência da execução de soluções individuais para a realização de infraestruturas e tratamento de efluentes, constitui motivo de inviabilidade da construção.

**Artigo 39º**  
**Área de Proteção Agrícola**

- 1 - Nos solos localizados na área de proteção agrícola deve observar-se o cumprimento do regime da Reserva Agrícola Nacional (RAN).
- 2 - O licenciamento de novas construções, no caso de desafetação da Reserva Agrícola Nacional, deve ser efetuado nos termos da lei vigente e obedecerá aos seguintes requisitos:
  - a) Só será permitida a edificação destinada a habitação com um máximo de dois pisos, desde que o prédio tenha uma área mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.
  - b) As construções existentes poderão ser objeto de obras de reabilitação e manutenção desde que a área a ampliar não ultrapasse um valor máximo de 50% da área de implantação existente.
  - c) A área bruta de construção não poderá ultrapassar o valor de 200 m<sup>2</sup>.

**Sub-Secção II - Espaço Natural**

**Artigo 40º**  
**Definição**

O Espaço natural corresponde aquele onde se privilegia a proteção dos sistemas com relevância estratégica para a sustentabilidade ambiental, integrando esta categoria de espaço a “Zona Ribeirinha”.

**Artigo 41º**  
**Zona Ribeirinha**

A zona ribeirinha assinalada na Planta de Zonamento integra a “Rede Natura” do Sítio do Rio Lima, aplicando-se o regime de utilização do solo previsto na respetiva legislação.

**Sub-Secção III - Espaços destinados a Infraestruturas**

**Artigo 42º**

### **Definição**

A categoria identificada é constituída pela Rede Viária municipal, identificando-se nas vias propostas, as vias distribuidoras e as vias distribuidoras locais.

### **Artigo 43º**

#### **Rede Viária**

- 1 - A rede viária é constituída por três níveis hierárquicos que se relacionam diretamente com os níveis atribuídos às áreas de edificação.
- 2 - Os níveis hierárquicos propostos na Planta de Hierarquia da Rede Viária são os seguintes:
  - a) Vias principais;
  - b) Vias distribuidoras;
  - c) Vias distribuidoras locais.
- 3 - O perfil proposto para cada nível deverá obedecer às seguintes características:
  - a) Vias principais, retificação do perfil existente, sempre que possível com cortina arbórea a separar as faixas de rodagem dos passeios;
  - b) Vias distribuidoras, duas vias de circulação de 3,00 metros com sentidos opostos, possibilidade de estacionamento marginal paralelo à via em cada um dos sentidos, com 2,50 metros e faixas de separação com 1,0 metro entre o estacionamento e os passeios.
  - c) Vias distribuidoras locais, duas vias de circulação de 2,75 metros cada com sentidos opostos, estacionamento marginal paralelo à via em cada um dos sentidos, com 2,50 metros, em faixas construídas para esse efeito.
- 4 - A largura aconselhável dos passeios, quando exequível, será:
  - a) junto a vias principais de 3 metros;
  - b) junto a vias distribuidoras de 2,5 metros;
  - c) junto a vias distribuidoras locais de 1, 50 m.
- 5 - O estacionamento marginal à faixa de rodagem será sempre interdito:
  - a) Nas vias principais, salvo se o seu perfil transversal compreender, além da faixa de rodagem central, vias de circulação laterais com a função de acesso;

- b) Nos troços das vias distribuidoras em que a concentração das atividades não residenciais ou de equipamentos coletivos públicos ou privados faça prever um volume significativo de tráfego de peões;

6 - As ações de intervenção na rede viária, serão concretizadas do seguinte modo:

- a) Nos licenciamentos de obras particulares deverá ser garantida a retificação de alinhamentos dos prédios de modo a melhorar a imagem e a circulação urbana;
- b) A Câmara Municipal desenvolverá os procedimentos necessários às ações de alteração das condições de utilização das vias assinaladas, à sua construção e à criação e recuperação dos percursos pedonais adjacentes às vias existentes e propostas;
- c) A cortina arbórea referida no nº 3, constituirá ao longo da EM 525 e EM 525-1, uma faixa de enquadramento “non aedificandi” com 5 metros de profundidade, contados a partir do limite do lote confinante com essa via para o seu interior.

#### **Artigo 44º**

##### **Regime de Exceção**

Considera-se, para aplicação dos parâmetros anteriormente definidos, que poderão não se aplicar as exigências definidas nos artigos anteriores, sempre que se justifique por razões de ordem técnica, por razões relacionadas com a preservação do património ou por razões de segurança, sendo nesse caso devidamente enquadrados pela Câmara Municipal.

#### **Artigo 45º**

##### **Infraestruturas**

A realização de infraestruturas deverá respeitar as condicionantes de projeto estabelecidas na legislação em vigor.

#### **Secção IV**

##### **Estrutura Ecológica**

#### **Artigo 46º**

##### **Definição**

- 1 – Pertencem à estrutura ecológica os solos necessários ao equilíbrio do sistema urbano, constituindo uma categoria de espaço de proteção destinados à proteção e valorização ambiental dos espaços rurais e urbanos.
- 2 - Integram a estrutura ecológica, os ecossistemas definidos no regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional (REN) e os espaços naturais que existem na área do plano de urbanização.

#### **Artigo 47º**

##### **Regime**

As construções existentes poderão ser objeto de obras de reabilitação e manutenção desde que a área de implantação não seja ampliada.

### **CAPÍTULO V - UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO**

#### **Artigo 48º**

##### **Espaços Públicos**

Nos espaços públicos existentes ou a criar, só poderão ser autorizadas pequenas construções, com a função de equipamento lúdico de apoio e dinamização social e, peças de mobiliário urbano, desde que:

- a) A sua instalação não impeça e/ou prejudique a circulação de peões;
- b) Possam ser retirados fora do período normal de funcionamento, no caso de guarda-ventos ou qualquer peça de mobiliário.

#### **Artigo 49º**

##### **Mobiliário Urbano**

- 1 - Os elementos que compõem o mobiliário urbano existente e característico da área de intervenção que se encontrem em estado de degradação, devem ser reabilitados e integrados nos largos a reformular.
- 2 - A instalação de novas peças de mobiliário urbano deve enquadrar-se na área de intervenção e respeitar o espaço público e a imagem urbana existente, integrando-se ao nível do desenho, dos materiais e da morfologia urbana.

- 3 - A colocação e instalação de mobiliário urbano, aparelhos e equipamentos de serviços municipais e empresas públicas, só podem ter lugar depois de aprovada a sua localização pela Câmara Municipal.

#### **Artigo 50º**

##### **Publicidade**

- 1 - A afixação de publicidade na área do Plano de Urbanização, está sujeita a licenciamento.
- 2 - Não é permitida a afixação de publicidade quando a sua instalação possa prejudicar a circulação de veículos ou peões.
- 3 - Os elementos de publicidade não podem encobrir ou deteriorar elementos característicos de composição das fachadas, designadamente cornijas, pilastras, cunhais, guarnecimento de vãos, elementos decorativos, varandas, janelas e outros elementos notáveis.
- 4 - É interdita a aplicação de suportes publicitários nas empenas ou fachadas sempre que pela sua forma, volume, cor, material ou iluminação, prejudiquem a imagem dos edifícios ou enfiamentos visuais relevantes.

#### **Artigo 51º**

##### **Toldos**

- 1 - Os toldos a colocar nas fachadas dos edifícios deverão ser recolhíveis, com perfil reto dispendo de uma única água, sem abas laterais, executando em lona, em cor crua ou em tom claro.
- 2 - A colocação dos toldos não poderá sobrepor-se a elementos notáveis existentes na fachadas dos edifícios.

### **CAPÍTULO VI – SISTEMAS DE EXECUÇÃO DO PLANO**

#### **Artigo 52º**

##### **Unidades de Execução**

- 1 - O presente plano de urbanização será executado através dos sistemas de compensação, de cooperação ou imposição administrativa.



2 – A execução do plano através dos sistemas referidos no número anterior, desenvolve-se no âmbito das unidades de execução delimitada e definida como SUOPG1 – Parque Empresarial, por iniciativa do município e por iniciativa ou a requerimento dos proprietários interessados.

### **Artigo 53º**

#### **Mecanismos de perequação compensatória**

Os mecanismos de perequação previstos para execução do plano são os seguintes:

- a) Índice médio de utilização;
- b) Estabelecimento de uma área de cedência média para o domínio privado do município, definida no âmbito da execução da Unidade de Execução.

## **CAPÍTULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **Artigo 54º**

#### **Regime Sancionário**

As sanções a aplicar pelo não cumprimento das disposições contidas no presente regulamento são as previstas na legislação em vigor aplicável à situação.

### **Artigo 55º**

#### **Prazo de Vigência**

O presente Regulamento 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 nos termos da lei.