

## ÍNDICE

Capítulo I - Disposições gerais .....	3
Artigo 1º - Objeto .....	3
Artigo 2º - Objetivo e âmbito.....	3
Artigo 3º - Enquadramento jurídico.....	4
Artigo 4º - Natureza e vinculação.....	4
Artigo 5º - Composição do plano .....	4
Artigo 6º - Instrumentos de gestão territorial a observar .....	5
Artigo 7º - Conceitos e abreviaturas .....	6
Capítulo II - Servidões e restrições de utilidade pública.....	7
Artigo 8º - Âmbito e regime.....	7
Capítulo III - Zonamento .....	8
Secção I - Disposições gerais .....	8
Artigo 9º - Classificação do solo.....	8
Artigo 10º - Qualificação do solo .....	8
Secção II - Disposições comuns .....	9
Artigo 11º - Condições de edificabilidade .....	9
Artigo 12º - Ruído .....	9
Artigo 13º - Património edificado .....	10
Artigo 14º - Modelação do terreno.....	11
Artigo 15º - Número de pisos .....	11
Artigo 16º - Pisos abaixo da cota de soleira .....	12
Artigo 17º - Profundidade da construção.....	12
Artigo 18º - Índice de ocupação do solo .....	12
Artigo 19º - Empenas .....	13
Artigo 20º - Anexos.....	13
Artigo 21º - Vedações .....	13
Artigo 22º - Logradouros .....	13
Artigo 23º - Áreas de cedência.....	14
Secção III - Estrutura viária.....	14
Artigo 24º - Classificação e caracterização .....	14
Artigo 25º - Critérios gerais.....	15
Artigo 26º - Vias estruturantes .....	15
Artigo 27º - Vias distribuidoras locais .....	15
Artigo 28º - Vias de acesso local.....	16
Artigo 29º - Pendente das vias .....	16
Artigo 30º - Estruturação das vias.....	16
Artigo 31º - Passeios e baías de estacionamento.....	17
Secção IV - Estrutura ecológica.....	17

Artigo 32º - Definição.....	17
Artigo 33º - Regime .....	17
Secção V - Solo urbano.....	18
Artigo 34º - Identificação e caracterização.....	18
Artigo 35º - Categorias de uso de solo .....	18
Subsecção I - Solo urbanizado - Espaços centrais (C) .....	19
Artigo 36º - Caracterização.....	19
Artigo 37º - Tipologias e usos .....	19
Artigo 38º - Parâmetros urbanísticos.....	20
Subsecção II - Solo urbanizado – Espaços residenciais (ER) .....	20
Artigo 39º - Caracterização .....	20
Artigo 40º - Tipologias e usos .....	20
Artigo 41º - Parâmetros urbanísticos.....	21
Subsecção III - Solo urbanizável – Espaços centrais (CE) .....	21
Artigo 42º - Caracterização .....	21
Artigo 43º - Tipologias e usos .....	21
Artigo 44º - Parâmetros urbanísticos.....	22
Artigo 45º - Índices de utilização.....	22
Subsecção IV - Solo urbanizável – Espaços verdes (EV) .....	22
Artigo 46º - Caracterização .....	22
Artigo 47º - Tipologias e usos .....	23
Artigo 48º - Índice de utilização .....	23
Artigo 49º - Infraestruturas viárias e estacionamento .....	23
Secção VI - Solo rural - Espaços de ocupação turística (OT).....	24
Artigo 50º - Caracterização .....	24
Artigo 51º - Tipologias e usos.....	24
Artigo 52º - Índice de utilização .....	24
Artigo 53º - Estacionamento.....	25
Capítulo IV - Disposições programáticas e executórias do plano.....	25
Artigo 54º - Formas de execução .....	25
Artigo 55º - Cedências e compensações.....	25
Artigo 56º - Mecanismos de perequação .....	27
Artigo 57º - Aplicação .....	27
Artigo 58º - Sistemas de Execução.....	29
Capítulo V - Disposições complementares.....	29
Artigo 59º - Omissões.....	29
Artigo 60º - Revogações.....	29
Artigo 61º - Entrada em vigor .....	29

## REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA DEVESA

### **Capítulo I**

#### **Disposições gerais**

##### **Artigo 1º**

###### **Objeto**

O Plano de Urbanização da Devesa tem por objeto uma área de 85 hectares, localizada na freguesia de Antas, concelho de Vila Nova de Famalicão, delimitada a poente pela avenida General Humberto Delgado, a norte pela avenida do Brasil (ER 206), a nascente pela rua da Tapada da Fonte, rua Conde de Amoso e rua Fernando Mesquita e a sul pela rua Frei Bartolomeu dos Mártires (EM573).

##### **Artigo 2º**

###### **Objetivo e âmbito**

1 - O Plano de Urbanização da Devesa, adiante designado por Plano, define a organização espacial da área delimitada na Planta de Zonamento, de acordo com os seguintes objetivos:

- a) Criar um parque urbano na cidade, visando a valorização da mata existente, do vale do Rio Pelhe e do seu ecossistema ribeirinho e a reabilitação das construções existentes com valor social e cultural, para utilizar como estruturas de apoio ao parque;
- b) Reformular a estrutura viária, através do reperfilamento da rua Fernando Mesquita e da abertura de uma via alternativa à EM 573, no sentido de atenuar a intensidade do tráfego na avenida General Humberto Delgado e na avenida do Brasil, de modo a que estas adquiram um carácter mais urbano e com maior segurança para os peões;

- c) Criar uma frente urbana edificada, que envolva a mata de forma a assegurar a correta integração paisagística, através de soluções de implantação e volumetria adequadas à topografia, onde os volumes construídos coexistam com os espaços arborizados;
- d) Ordenar, consolidar e reconfigurar os limites dos espaços de aglomerado, previstos no Plano Diretor Municipal, em torno das principais vias e nós de ligação adjacentes e interiores à área do Plano;
- e) Criar zonas de lazer destinadas à localização de equipamentos de carácter cultural, recreativo e desportivo e a assegurar a transição entre os vários tipos de espaços e funções.

### **Artigo 3º**

#### **Enquadramento jurídico**

O presente Plano enquadra-se na legislação vigente respeitante aos planos de urbanização.

### **Artigo 4º**

#### **Natureza e vinculação**

O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as suas disposições de cumprimento obrigatório, para intervenções de iniciativa pública, privada ou cooperativa, sem prejuízo do exercício das atribuições e competências das entidades de direito público e da lei aplicável.

### **Artigo 5º**

#### **Composição do plano**

1 - O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento à escala: 1/5000 (folhas 01, 01A e 01B);
- c) Planta de Condicionantes à escala 1/5000 (folha02);

2 - O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Programa de Execução das intervenções municipais, bem como os respetivos meios de financiamento;
- c) Planta de Enquadramento à escala 1/10000 (folha 03);
- d) Extrato das Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM à escala 1/10000 (folha 04);
- e) Planta de Situação Existente à escala 1/5000 (folha 05);
- f) Planta de Licenças e Autorizações e Informações Prévias válidas à escala 1/5000 (folha 06);
- g) Planta de Identificação do Traçado das Infraestruturas Relevantes à escala 1/5000 (folhas 07A, 07B, 7C, 7D e 7E);
- h) Planta da Estrutura Ecológica à escala 1/5000 (folha 08);
- i) Mapa do Ruído;
- j) Relatório Ambiental;
- k) Extrato do Regulamento do PDM;
- l) Participações recebidas em sede de discussão pública e relatório de ponderação de resultados;
- m) Ficha de dados estatísticos.

#### **Artigo 6º**

##### **Instrumentos de gestão territorial a observar**

Deve ser observado o Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão nas disposições em que este Plano não o altera, o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado e publicado na Lei nº 58/2007, de 4 de Setembro, com alterações introduzidas pela Declaração de Rectificação nº 80-A/2007, de 7 de setembro e o Plano da Bacia Hidrográfica do Rio Ave (PBH-RA), aprovado e publicado no Decreto Regulamentar nº 19/02, de 20 de março.

## **Artigo 7º**

### **Conceitos e abreviaturas**

1 - Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente regulamento, para além dos conceitos técnicos e definições estabelecidos no anexo do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, adotam-se ainda os seguintes:

- a) Área do plano equivalente, é a soma do produto das áreas de cada um dos prédios que integram o Plano, pelo índice de utilização da categoria de espaço em que esse mesmo prédio está qualificado no PDM. Ou seja, corresponde à soma das áreas dos prédios em Aglomerado Tipo 1 multiplicada por 1, em Aglomerado Tipo 2 multiplicada por 0,8, em Aglomerado Tipo 3 multiplicada por 0,6, em Equipamento ou em Verde Urbano multiplicada por 0,3 e em Não Urbano multiplicada por 0,1;
- b) Área do prédio equivalente, é a determinada para cada prédio em função da(s) categoria(s) de espaço em que esse mesmo prédio está qualificado no PDM em vigor, à semelhança da definição anterior;
- c) Frente urbana, é a superfície em projeção vertical definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que nela concorrem;
- d) Índice Médio de Utilização, é o quociente entre a superfície bruta de construção total admitida pelo Plano de Urbanização e a totalidade da área do plano equivalente abrangida por aquele;
- e) Superfície bruta de construção total é a soma das superfícies brutas de todos os pisos, acima e abaixo do solo, destinados a edificação, incluindo as escadas, caixas de elevadores e alpendres e excluindo os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamentos e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios.

2 - Para efeitos do presente regulamento convencionaram-se as seguintes abreviaturas:

- a) DL: Decreto de Lei;
- b) PDM: Plano Diretor Municipal;

- c) PU: Plano de Urbanização;
- d) PMDFCI: Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios;
- e) RGEU: Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
- f) RMUE: Regulamento Municipal de Urbanização e da Edificação;
- g) RPDM: Regulamento do Plano Diretor Municipal;

## **Capítulo II**

### **Servidões e restrições de utilidade pública**

#### **Artigo 8º**

##### **Âmbito e regime**

1 - Na área do Plano devem ser observadas as disposições referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, em seguida identificadas, e constantes na Planta de Condicionantes e legislação em vigor:

- a) Leito e margens dos cursos de água;
- b) Zona inundável ou ameaçada por cheias;
- c) Reserva Ecológica Nacional;
- d) Sobreiros;
- e) Estradas Municipais;
- f) Caminhos Municipais;
- g) Estradas Nacionais desclassificadas;

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

## **Capítulo III**

### **Zonamento**

#### **Secção I**

##### **Disposições gerais**

###### **Artigo 9º**

###### **Classificação do solo**

1 - A área abrangida pelo Plano encontra-se inserida em solo urbano e solo rural.

2 - As categorias que materializam a qualificação de cada uma das classes de solo são as estabelecidas no artigo seguinte.

###### **Artigo 10º**

###### **Qualificação do solo**

Para efeitos de aplicação deste regulamento, a área submetida à disciplina do presente Plano reparte-se, dentro de cada uma das classes básicas, pelas seguintes categorias operativas e funcionais, conforme delimitação constante da planta de zonamento:

- a) Solo Urbano:
  - i) Solo Urbanizado - Espaços Centrais (C) e Espaços Residenciais (ER);
  - ii) Solo Urbanizável - Espaços Centrais (CE) e Espaços Verdes (EV);
- b) Solo Rural - Espaços de Ocupação Turística.



## **Secção II**

### **Disposições comuns**

#### **Artigo 11º**

##### **Condições de edificabilidade**

1 - É condição de edificabilidade dum terreno, seja qual for o fim a que se destina, que existam ou sejam executadas infraestruturas públicas viárias, de abastecimento de água, de saneamento e de eletricidade, bem como, ter dimensão, configuração e topografia adequada ao aproveitamento pretendido, em boas condições de acessibilidade, estacionamento e integração paisagística.

2 - Nas operações urbanísticas de edificação e loteamentos, mesmo quando não impliquem a criação de novos arruamentos, devem ser asseguradas adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões, nomeadamente, quanto ao traçado e largura do perfil transversal e à dotação de passeios, baias de estacionamento e espaços verdes.

#### **Artigo 12º**

##### **Ruído**

1 - Toda a área do Plano é classificada como Zona Mista, para efeito da aplicação do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo DL n.º 9/2007, de 17 de janeiro.

2 - Para efeito do disposto no artigo 12.º do diploma referido no número anterior, considera-se como "Zona Urbana Consolidada" a área assinalada na Planta de Zonamento – Sensibilidade ao Ruído.

3 - Nas áreas identificadas como áreas de conflito, com níveis de ruído ambiente exterior superiores aos limites fixados no artigo 11.º do Regulamento Geral de Ruído, devem ser adoptadas medidas corretivas, designadamente:

- a) Utilização de materiais de revestimento nos pavimentos das vias que permitam reduzir o ruído por atrito e vibração;
- b) Limitação de velocidade a 40 km/h;

- c) Utilização de sistemas de isolamento acústico nas caixilharias e paredes exteriores dos edifícios.

### **Artigo 13º**

#### **Património edificado**

1 - Estão sujeitas a medidas de proteção e valorização os imóveis singulares e os conjuntos de imóveis, correspondentes a valores patrimoniais com reconhecido interesse cultural, social, histórico ou arquitetónico, a seguir identificados e constantes na Planta de Zonamento:

- a) Núcleo Rural da Devesa;
- b) Moinho de Água da Devesa;
- c) Marco Militário da Devesa;
- d) Quinta de Vilar;
- e) Quinta da Tapada;
- f) Cruzeiro;
- g) Antiga Escola Primária;
- h) Casa de Malvar;

2 - As intervenções a realizar nos imóveis referidos no número anterior e nas respetivas áreas de proteção identificadas na planta de zonamento, devem preservar e valorizar as características e elementos identitários desses imóveis, sem prejuízo da possibilidade da sua adaptação à vida contemporânea.

3 - Para efeito do referido no número anterior, os estudos, os projetos e a execução das obras devem ser realizados, de modo a que as soluções utilizadas sejam as mais adequadas.

4 - No caso de obras de reconstrução, alteração ou ampliação, devem ser observados os seguintes requisitos:

- a) O levantamento do existente deve ser acompanhado com fotografias do interior e do exterior, gerais e de detalhe, identificando os valores patrimoniais e o seu estado de conservação;
- b) Os sistemas e materiais de construção a utilizar devem proporcionar uma adequada integração e compatibilidade com o existente;

c) No caso de ampliações, estas devem ser concebidas de modo a garantir uma adequada integração e articulação com o edifício existente;

5 - As operações urbanísticas a realizar na área de proteção dos imóveis estão condicionadas a uma cuidada articulação com os respetivos valores patrimoniais.

6 - Os projetos de intervenção devem ser sujeitos a apreciação por equipa técnica multidisciplinar com competências, nomeadamente nas áreas da arquitetura, da história e do paisagismo, ou outras que se mostrem relevantes, tendo em conta o objeto de análise.

#### **Artigo 14º**

##### **Modelação do terreno**

1 - Nos trabalhos de remodelação do terreno necessários à edificação, qualquer diferença de cotas provocada por aterro ou escavação deve assegurar, entre a nova plataforma e o terreno natural ou plataforma contígua, um talude ou um plano virtual definido pela base do edifício e pelo limite posterior da parcela ou lote com pendente igual ou inferior a 30º.

2 - Não é permitida a construção de muros de suporte que estabeleçam diferenças de cotas entre plataformas contíguas ou entre as plataformas e o terreno natural superiores a 3m.

#### **Artigo 15º**

##### **Número de pisos**

1 - O número máximo de pisos para cada categoria de espaço é o referido nos artigos específicos deste regulamento, exceto em área identificada na planta de zonamento como zona urbana consolidada, onde se aplicam os critérios estabelecidos no número seguinte.

2 - Na zona urbana consolidada o número máximo de pisos permitidos é determinado pela obrigatoriedade de respeitar a altura de fachada dominante da frente urbana onde a nova edificação ou ampliação se insere, não podendo em todo o caso, ultrapassar a altura da fachada dos edifícios existentes nos prédios adjacentes.

3 - Os andares recuados são contabilizados no cálculo do número de pisos.

4 - Sempre que se justifique, deve ser assegurada uma correta articulação entre a altura da fachada dos edifícios contíguos, visando o estabelecimento de transições e concordâncias entre beirados ou platibandas.

### **Artigo 16º**

#### **Pisos abaixo da cota de soleira**

1 - Em edifícios de habitação unifamiliar é permitida a construção de 1 piso abaixo da cota de soleira, sendo permitida a construção de 2 pisos abaixo da cota de soleira nos restantes casos.

2 - Em edifícios de utilização exclusivamente habitacional ou mista, as caves destinam-se, essencialmente a estacionamento, a áreas técnicas, a arquivos ou arrecadações afetas às diversas utilizações do edifício, podendo integrar espaços habitacionais, apenas nas situações em que existam fachadas desafogadas.

### **Artigo 17º**

#### **Profundidade da construção**

1 - Nos edifícios existentes sujeitos a obras de reconstrução é permitido manter a profundidade existente.

2 - A profundidade máxima dos edifícios de habitação multifamiliar ou de moradias em banda é de 17m, medida entre fachadas opostas, contando para o efeito qualquer saliência relativamente aos planos das fachadas, com exceção de varandas ou de galerias não encerradas.

3 - A regra estabelecida no número anterior não se aplica aos pisos situados abaixo da cota de soleira, nem a edifícios ou partes de edifícios destinados a outros usos, designadamente serviços, comércio e equipamentos.

### **Artigo 18º**

#### **Índice de ocupação do solo**

O índice máximo de ocupação do solo é de 60% relativamente à área total da operação urbanística.

### **Artigo 19º**

#### **Empenas**

Quando da solução arquitetónica resultem empenas com carácter definitivo nas novas edificações, estas devem ser objeto de tratamento estético semelhante ao das fachadas, nomeadamente no que se refere a materiais de revestimentos, de forma a assegurar uma correta integração urbanística e paisagística na sua envolvente.

### **Artigo 20º**

#### **Anexos**

Os anexos são admitidos, desde que se justifique o seu enquadramento urbano e paisagístico na área envolvente.

### **Artigo 21º**

#### **Vedações**

1 - Nas parcelas ou lotes destinados a edifícios de tipo multifamiliar é interdita a construção de qualquer tipo de vedação, exceto quando se justifique por razões técnicas de segurança e se enquadrem na envolvente.

2 - Sem prejuízo do cumprimento de outras normas em vigor, os muros e as vedações confrontantes com o parque e outros espaços públicos, devem garantir uma adequada integração formal e estética.

### **Artigo 22º**

#### **Logradouros**

Os logradouros devem ser ocupados com áreas verdes, sendo proibidas obras de construção, com exceção dos seguintes casos:

- a) Estacionamento a céu aberto para uso privativo e afeto aos edifícios, desde que a sua execução não ponha em causa a permeabilidade mínima do solo e sejam enquadrados por arborização;
- b) Anexos, de acordo com o estabelecido no artigo 20º.

### **Artigo 23º**

#### **Áreas de cedência**

1 - Sem prejuízo do disposto no artigo 55.º, nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas com impacto relevante ou semelhante a loteamento, como tal consideradas em regulamento municipal, as áreas de cedência para espaços verdes e equipamentos e para estacionamento devem ser dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes no quadro anexo ao presente regulamento:

2 - As áreas de cedência para espaços verdes e equipamentos devem ainda respeitar os seguintes requisitos:

- a) Ter uma frente mínima de 20m, adjacente aos arruamentos públicos;
- b) As áreas verdes devem ter, pelo menos, 200m<sup>2</sup> de área e largura igual ou superior a 2m;
- c) As áreas de equipamentos devem ter uma área onde se possa inscrever um retângulo com pelo menos 22m x 44m.

### **Secção III**

#### **Estrutura viária**

### **Artigo 24º**

#### **Classificação e caracterização**

1 - O Plano define três categorias de vias, conforme a sua importância na organização do espaço e a respetiva identificação, na Planta de Zonamento:

- a) Vias estruturantes;
- b) Vias distribuidoras locais;
- c) Vias de acesso local.

2 - As vias estruturantes organizam a área do Plano e da cidade e estabelecem a ligação com o exterior.

3 - As vias distribuidoras locais destinam-se ao escoamento do trânsito dentro da área do Plano e estabelecem a ligação entre os vários núcleos.

4 - As vias de acesso local servem pequenos núcleos habitacionais e são geralmente de pequena dimensão e perfil mais reduzido.

### **Artigo 25º**

#### **CrITÉRIOS gerais**

1 - É sempre a Câmara Municipal a definir os locais onde devem ser efetuadas as cedências ao domínio público destinadas à criação de novas vias ou à retificação de vias existentes, incluindo as faixas de rodagem, passeios e baías de estacionamento.

2 - As vias devem obedecer, no que respeita a condições e a parâmetros de dimensionamento, ao estipulado no presente Plano e demais legislação aplicável.

### **Artigo 26º**

#### **Vias estruturantes**

1 - A faixa de rodagem das vias estruturantes a executar deve ter a largura mínima de 7m e o pavimento em betuminoso asfáltico com absorção acústica melhorada.

2 - Deve evitar-se o estacionamento ao longo destas vias, admitindo-se, excecionalmente, a execução de baía de estacionamento, desde que não afete os níveis de circulação e segurança desejáveis e seja paralela ou oblíqua ao eixo da via.

### **Artigo 27º**

#### **Vias distribuidoras locais**

1 - A faixa de rodagem das vias distribuidoras locais a executar deve ter a largura mínima de 6,5m.

2 - No âmbito dos processos das operações urbanísticas, o traçado das vias a executar poderá sofrer pequenos ajustes, em sede de projeto de execução,

desde que os mesmos não prejudiquem o propósito para que foram projetadas.

#### **Artigo 28º**

##### **Vias de acesso local**

1 - As vias de acesso local não estão representadas na planta de zonamento, devendo o seu traçado ser definido no âmbito dos processos de operações urbanísticas a realizar.

2 - A faixa de rodagem das vias de acesso local a executar deve ter uma largura mínima de 6,5m, podendo admitir-se um perfil mínimo de 5,5m, no caso de vias de acesso exclusivo a edifícios de habitação em zonas de baixa densidade, sem prejuízo do disposto nas normas de segurança contra incêndios.

#### **Artigo 29º**

##### **Pendente das vias**

1 - A pendente máxima de novas vias públicas a executar no âmbito da realização de operações urbanística é de 8%.

2 - Em vias de acesso local podem, excecionalmente, ser autorizadas pendentes superiores, desde que devidamente justificadas e cumpram as normas de segurança contra incêndios.

#### **Artigo 30º**

##### **Estruturação das vias**

Nas operações urbanísticas que incluam a criação de vias, estas devem apoiar-se em vias existentes, de modo a estabelecerem ligações com inequívoca lógica e justificação urbanística e a evitar situações de impasse rodoviário.



### **Artigo 31º**

#### **Passeios e baías de estacionamento**

Nas operações urbanísticas que impliquem a criação ou retificação de vias devem ser observadas as seguintes condições:

- a) Os passeios, devem ser executados em ambos os lados da faixa de rodagem e ter uma largura mínima de 2,25m;
- b) As vias distribuidoras locais e as de acesso local devem ter, sempre que se justifique de ambos os lados da faixa de rodagem, baías de estacionamento com 2,25m de largura e com arborização;
- c) Nas vias ou troços de vias onde não haja baía de estacionamento, os passeios devem ter uma largura suficiente para integrar caldeiras com árvores e garantir um corredor livre de 1,5m de largura;

### **Secção IV**

#### **Estrutura ecológica**

### **Artigo 32º**

#### **Definição**

1 - A estrutura ecológica integra componentes naturais e ambientais importantes para o equilíbrio biofísico do território, contribuindo através da sua relação direta com o tecido urbano, para a sua qualificação e valorização e, ainda, para amenizar o espaço construído e favorecer a qualidade de vida na cidade.

2 - A área integrada na estrutura ecológica está representada na Planta de Zonamento e abrange os principais espaços verdes existentes e propostos.

### **Artigo 33º**

#### **Regime**

1 - Nas áreas incluídas na estrutura ecológica os condicionamentos ao uso e transformação do solo resultam da aplicação da disciplina estabelecida no presente Plano para as respetivas categorias de espaço, articulada, quando

for o caso, com os regimes jurídicos das condicionantes legais em vigor nas mesmas áreas.

2 - Nas áreas integradas na estrutura ecológica, nomeadamente na zona de relação/fronteira com as duas áreas urbanizáveis (CE1 e CE2), é obrigatório que nas operações urbanísticas se adotem soluções que estabeleçam uma inter-relação com o parque urbano e a encosta nascente do Plano, de modo a estabelecer a relação natural de enquadramento, proteção e ligação entre as várias zonas.

3 - Os espaços de inter-relação referidos no número anterior devem ter a escala de jardim de bairro ou do tipo largo/prança arborizada, de forma a manter a permeabilidade natural e visual.

## **Secção V**

### **Solo urbano**

#### **Artigo 34º**

##### **Identificação e caracterização**

1 - O solo urbano corresponde à totalidade das áreas integradas em solo urbanizado, já infraestruturado e em solo urbanizável, conforme identificado na Planta de Zonamento.

2 - A área inserida em solo urbano, destina-se à localização de atividades residenciais, comerciais, de serviços e de recreio e lazer, sem prejuízo de outras que pela sua natureza e características sejam compatíveis.

#### **Artigo 35º**

##### **Categorias de uso de solo**

A área integrada em solo urbano tem as seguintes categorias, delimitadas na Planta de Zonamento:

<b>SOLO URBANO</b>	<b>Categorias funcionais</b>	<b>Zonas</b>
<b>Solo Urbanizado</b>	Espaços Centrais (C)	C – Áreas adjacentes à Avenida General Humberto Delgado e à Avenida do Brasil.
	Espaços Residenciais (ER)	ER1 – Espaços Residenciais a consolidar (baixa densidade) ER2 – Espaços Residenciais a Consolidar (média densidade)
<b>Solo Urbanizável</b>	Espaços Centrais (CE)	CE1 – Zona Marginal à Rua Fernando Mesquita CE2 – Zona adjacente à Variante à EM 573
	Espaços Verdes (EV)	EV – Parque Urbano da Devesa e Espaços Verdes adjacentes

## **Subsecção I**

### **Solo urbanizado - Espaços centrais (C)**

#### **Artigo 36º**

##### **Caracterização**

Em solo urbanizado os espaços centrais caracterizam-se por terem uma malha urbana consolidada e um elevado nível de infraestruturização, nomeadamente arruamentos pavimentados e dotados de passeios, verificando-se a existência de equipamentos, serviços e comércio com expressão significativa, estando os recuos e afastamentos das construções geralmente estabilizados.

#### **Artigo 37º**

##### **Tipologias e usos**

Estes espaços destinam-se, preferencialmente, à construção, ampliação ou alteração de edifícios com as seguintes tipologias e usos:

- a) De habitação multifamiliar;

- b) De uso misto, designadamente habitação, comércio e/ou serviços;
- c) Equipamentos;
- d) Comércio;
- e) Serviços.

### **Artigo 38º**

#### **Parâmetros urbanísticos**

- 1 - O número máximo de pisos permitido é de 6 acima da cota de soleira, sem prejuízo no disposto no nº 2 do artigo 15º.
- 2 - O número de lugares de estacionamento é o estabelecido no quadro de parâmetros anexo ao presente regulamento.

### **Subsecção II**

#### **Solo urbanizado – Espaços residenciais (ER)**

### **Artigo 39º**

#### **Caracterização**

Os espaços residenciais caracterizam-se por terem uma malha urbana consolidada ou em consolidação, um nível médio de equipamentos, comércio e serviços, apoiando-se em arruamentos normalmente sem passeios e coexistindo edifícios de média e baixa volumetria.

### **Artigo 40º**

#### **Tipologias e usos**

Estes espaços destinam-se, preferencialmente, à construção, ampliação ou alteração de edifícios habitacionais unifamiliares isolados ou em banda, equipamentos e pequenos edifícios de comércio e de serviços de apoio.

### **Artigo 41º**

#### **Parâmetros urbanísticos**

1 - O número máximo de pisos permitido acima da cota de soleira, sem prejuízo do disposto no nº 2 do artigo 15º, é de:

- a) Nas áreas integradas nas zonas ER1 (baixa densidade) – 2 pisos
- b) Nas áreas integradas nas zonas ER2 (média densidade) – 3 pisos

2 - O número de lugares de estacionamento é o estabelecido no quadro de parâmetros anexo ao presente regulamento.

### **Subsecção III**

#### **Solo urbanizável – Espaços centrais (CE)**

### **Artigo 42º**

#### **Caracterização**

Em solo urbanizável os espaços centrais (CE) são espaços sem ocupação significativa, a infraestruturar, situados na periferia dos espaços centrais (C), que se pretende venham a adquirir idênticas características de ocupação.

### **Artigo 43º**

#### **Tipologias e usos**

Estes espaços destinam-se, preferencialmente, à construção, ampliação ou alteração de edifícios com as seguintes tipologias e usos:

- a) De habitação multifamiliar;
- b) De uso misto, designadamente habitação, comércio e/ou serviços;
- c) Equipamentos;
- d) Comércio;
- e) Serviços;

#### **Artigo 44º**

##### **Parâmetros urbanísticos**

1 - O número máximo de pisos permitido é de 6 acima da cota de soleira, sem prejuízo no disposto no nº 2 do artigo 15º.

2 - O número de lugares de estacionamento é o estabelecido no quadro de parâmetros anexo ao presente regulamento.

#### **Artigo 45º**

##### **Índices de utilização**

1 - Na área denominada por CE1 (zona marginal à rua Fernando Mesquita) o índice máximo de utilização do solo é de 2,3.

2 - Na área denominada por CE2 (zona adjacente à variante à EM 573) o índice máximo de utilização do solo é de 1,6.

3 - Apenas 70% da área total de construção permitida, em função dos índices referidos nos números anteriores, pode ser afeta a usos que não sejam de estacionamento mínimo obrigatório para responder às próprias necessidades, de acordo com o estabelecido artigo anterior.

#### **Subsecção IV**

##### **Solo urbanizável – Espaços verdes (EV)**

#### **Artigo 46º**

##### **Caracterização**

Os espaços verdes abrangem as áreas, cujas características do revestimento vegetal e localização estratégica em relação ao aglomerado urbano, proporcionam uma utilização coletiva de recreio e lazer, valorizada pela presença dos cursos de água.

### **Artigo 47º**

#### **Tipologias e usos**

1 - Nestes espaços admite-se a construção pontual de equipamentos e outros edifícios de apoio ou de complemento das atividades ao ar livre, quando contribuam para a dinamização do seu uso sem o desvirtuar.

2 - Nestes espaços devem ser promovidas todas as ações que reforcem a qualificação do espaço pública de utilização coletiva e do espaço natural, nomeadamente, através da sua arborização e preservação das galerias ripícolas, das margens do curso de água e da reabilitação do moinho existente.

### **Artigo 48º**

#### **Índice de utilização**

O índice máximo de utilização do solo é de 0,05.

### **Artigo 49º**

#### **Infraestruturas viárias e estacionamento**

1 - As vias de circulação automóvel no seu interior são restringidas à circulação de veículos com fins de emergência, abastecimento e manutenção.

2 - Nesta zona deve-se prever estacionamento em quantidade adequada às suas necessidades.

## **Secção VI**

### **Solo rural**

#### **Espaços de ocupação turística (OT)**

##### **Artigo 50º**

###### **Caracterização**

1 - Os espaços de ocupação turística, caracterizam-se por serem uma zona essencialmente verde, constituída por terrenos com forte impacte visual e de transição entre os espaços urbanos e os outros espaços.

2 - Estes espaços correspondem a áreas com vocação para a fixação de programas turísticos, nomeadamente, nos segmentos do turismo residencial, associados a atividades de carácter desportivo ou de recreio e lazer, ligadas ao usufruto de espaços naturais.

##### **Artigo 51º**

###### **Tipologias e usos**

Nestes espaços admite-se a ampliação dos edifícios existentes para o mesmo uso ou uso complementar e ainda, a construção, a ampliação ou alteração dos edifícios para empreendimentos turísticos, em qualquer das tipologias compatíveis com o espaço rural, desde que cumpram as seguintes condições:

- a) Se localizem nas áreas que menos afetem os valores ambientais paisagísticos e culturais;
- b) Preservem a memória do local através da salvaguarda das espécies vegetais e demais elementos e componentes singulares;
- c) Respeitem a modelação natural do terreno.

##### **Artigo 52º**

###### **Índice de utilização**

O índice máximo de utilização do solo é de 0,1.



**Artigo 53º**

**Estacionamento**

Em edifícios destinados a empreendimentos turísticos deve ser criado um lugar de estacionamento por cada unidade de alojamento.

**Capítulo IV**

**Disposições programáticas e executórias do plano**

**Artigo 54º**

**Formas de execução**

1 - A execução do Plano processa-se em acordo com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, devendo a ocupação e transformação do solo ser antecedida, no caso dos prédios integrados na UOPG, da constituição de Unidade(s) de Execução na sub-UOPG1, ou da reestruturação da propriedade a promover pelo município nos termos da legislação aplicável para a área que o Plano delimita como sub-UOPG 2.

2 - A sub-UOPG 1 pode corresponder a uma única Unidade de Execução, faseada temporalmente, ou corresponder cada fase a uma ou mais Unidades de Execução, devendo, quando necessário, constituir-se um fundo de compensação.

3 - A Câmara Municipal pode ainda condicionar o licenciamento de operações urbanísticas à realização de operações de reparcelamento urbano no território não abrangido pelo número anterior, quando considere como desejável proceder à reestruturação cadastral por motivos de aproveitamento do solo, melhoria formal e funcional do espaço urbano e de concretização do Plano.

**Artigo 55º**

**Cedências e compensações**

1 - As áreas de cedência destinadas a equipamentos coletivos, espaços verdes e de utilização coletiva e infraestruturas viárias são as que resultam da aplicação:

- a) Da consideração das áreas identificadas na planta de zonamento como destinadas a espaços verdes;
- b) Do disposto nos artigos 23.º, 26.º, 27.º e 28.º, no que respeita ao dimensionamento das áreas destinadas a equipamentos e infraestruturas viárias.

2 - A cedência concreta nos prédios incluídos na sub-UOPG 1 corresponde, no mínimo, à resultante do desenho urbano apresentado na planta de zonamento – programação e execução.

3 - A cedência nos prédios não incluídos nas Unidades de Execução a constituir na sub-UOPG 1, a que se refere o n.º 1 do artigo anterior, pode ser total ou parcialmente dispensada em casos devidamente justificados, de acordo com a seguinte tipificação:

- a) Inexistência, no âmbito espacial da operação urbanística de áreas do tipo referido na alínea b) do número 1;
- b) Não necessidade de área destinada a infraestruturas viárias públicas, nomeadamente no que respeita a lotes confinantes com vias públicas pré-existentes que lhes assegurem acesso rodoviário e pedonal;
- c) Não necessidade de áreas destinadas a espaços verdes, a espaços de utilização coletiva ou a equipamentos públicos de carácter local, nomeadamente por as respetivas funções poderem ser asseguradas por áreas de domínio público destinadas aqueles fins, já existentes nas proximidades da intervenção;
- d) Inviabilidade, pela sua reduzida dimensão ou configuração, das áreas verdes, de utilização coletiva ou destinadas a equipamentos, exigíveis por aplicação dos parâmetros referidos no número 1;
- e) Manifesta impossibilidade de uma correta inserção urbanística das áreas destinadas àqueles fins, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente da intervenção.

4 - Nos casos em que a Câmara Municipal dispense a efetivação total ou parcial das cedências referidas no número 1, elas serão compensadas através do pagamento em numerário ou em espécie nos termos do disposto no respetivo regulamento municipal.

5 - O disposto nos números anteriores aplica-se, com as devidas adaptações, às operações urbanísticas consideradas com impacte relevante em regulamento municipal.

### **Artigo 56º**

#### **Mecanismos de perequação**

1 - A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória instituídos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ocorre em qualquer das seguintes situações:

- a) Na sub-UOPG 1, em qualquer das Unidades de Execução delimitadas pelo Plano e em outras que venham a ser delimitadas pela Câmara Municipal nos termos da legislação aplicável;
- b) Na área de reestruturação que o Plano define e nas áreas a sujeitar a reparcelamento urbano a que se refere o número 3 do artigo 54.º, que eventualmente venham a definir-se.

2 - Os mecanismos de perequação a utilizar no âmbito das Unidades de Execução das sub-UOPG delimitadas pelo Plano são o Índice Médio de Utilização, a Área de Cedência Média e a Repartição dos Custos de Urbanização, definidos nos termos do presente regulamento e do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

3 - Os valores numéricos do Índice Médio de Utilização e da Área de Cedência Média a que se refere o n.º anterior são, respetivamente, 1,57 e 0,91.

### **Artigo 57º**

#### **Aplicação**

1 - É fixado para cada um dos prédios incluídos na sub-UOPG 1, um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do Índice Médio de Utilização pela área do prédio equivalente.

2 - Quando a edificabilidade a permitir concretamente na parcela for superior à edificabilidade média, o proprietário deverá ceder para o domínio privado do município a área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso, concentrada numa ou mais parcelas.

3 - Quando a edificabilidade a permitir concretamente na parcela for inferior à edificabilidade média, o proprietário será compensado pelas formas previstas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

4 - Em alternativa às medidas de compensação estabelecidas nos números anteriores, é admitida a compra e venda de edificabilidade nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, desde que realizada no interior da mesma sub-UOPG.

5 - Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média na sua parcela, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o número 3.

6 - Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média, deverá verificar-se a compensação nos termos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

7 - Quanto à comparticipação nos custos de urbanização determinada pela intensidade de aproveitamento urbanístico, nessa mesma UOPG e definida no presente Plano, devem os proprietários da Sub-UOPG1 pagar à Câmara Municipal ou à Entidade Gestora do Plano o montante estimado pelas Obras de Urbanização Gerais, identificados na Planta de Zonamento – Programação e execução com as letras C, E, F (F1 e F2), G, H, I e J, numa percentagem de 50% do valor a suportar pelo Município.

8 - O montante total dos custos de urbanização é atualizado em função da conta final das empreitadas e da taxa de inflação verificada no período em referência.

9 - Ao montante referido no número 7 anterior é subtraído o custo de obras de Urbanização que o proprietário / promotor realize, caso tal se verifique.

10 - A Câmara Municipal ou Entidade Gestora do Plano, caso não haja acordo com algum proprietário envolvido na execução do plano, poderá, nos termos legais, recorrer à expropriação por utilidade pública.

### **Artigo 58º**

#### **Sistemas de Execução**

A execução será efetuada, preferencialmente, através dum Sistema de Cooperação e, sempre que tal não seja viável, por um Sistema de Imposição Administrativa.

## **Capítulo V**

### **Disposições complementares**

### **Artigo 59º**

#### **Omissões**

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares, aplicar-se-á o disposto na demais legislação vigente e nos regulamentos municipais aplicáveis.

### **Artigo 60º**

#### **Revogações**

1 - Com a entrada em vigor do presente Plano considera-se revogado o Plano de Pormenor da Zona Adjacente às Lameiras.

2 - Na área abrangida pelo presente Plano não são aplicáveis as normas do PDM, que com estas estejam em contradição, nomeadamente, quanto:

- a) À classificação e qualificação do solo identificada na Planta de Ordenamento;
- b) Aos artigos n.º 23.º e n.º 34.º a 89.º do RPDM.

### **Artigo 61º**

#### **Entrada em vigor**

O Plano entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação em Diário de República.

## Anexo

O dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos coletivos e a estacionamentos a que se referem os artigos números 23.º, 38.º, 41.º e 44.º do regulamento constam no seguinte quadro, devendo ser considerados como valores mínimos.

Quadro I - Parâmetros de dimensionamento

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva	Número de lugares de estacionamento (1)
Habitação em moradia	28m <sup>2</sup> / fogo	35m <sup>2</sup> / fogo	1/fogo (a. c. < 120m <sup>2</sup> ) 2/fogo (a. c. 120m <sup>2</sup> a 300m <sup>2</sup> ) 3/fogo (a. c.> 300m <sup>2</sup> )
Habitação coletiva (com indicação de tipologia)	28m <sup>2</sup> / 120m <sup>2</sup>	35m <sup>2</sup> / 120m <sup>2</sup>	1/fogo (T0 e T1) 1,5/fogo (T2 e T3) 2/fogo > T3
Habitação coletiva (sem indicação de tipologia)			1/fogo (a. m. f.* < 90m <sup>2</sup> ) 1,5/fogo (a. m. f. 90m <sup>2</sup> a 120m <sup>2</sup> ) 2/fogo (a. m. f. 120m <sup>2</sup> a 300m <sup>2</sup> ) 3/fogo (a. m. f.> 300 m <sup>2</sup> )
Comércio ou serviços	28m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup>	25m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup>	1 lug/30m <sup>2</sup> (a.c. <1000m <sup>2</sup> ) 1 lug/25m <sup>2</sup> (a.c. >1000m <sup>2</sup> )
Indústrias ou armazéns	23m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup>	10m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup>	1 lug/75m <sup>2</sup> a.c. 1 lug/500m <sup>2</sup> (veículos pesados)

(1) Ao número total de lugares de estacionamento próprio resultante da aplicação dos critérios estabelecidos no quadro, acresce um número de lugares de estacionamento público correspondente a:

20% no caso de ocupação habitacional, industrial ou de armazéns;  
30% no caso de serviços

(\*) a. c. – área de construção

(\*) a. m. f.(área média do fogo) – área de construção /número de fogos