

TÍTULO I DISPOSIÇÕES COMUNS

ARTIGO 1 ÂMBITO E OBJECTIVOS

O Plano de Urbanização da Área Urbana do Carriço, adiante designado por Plano, estabelece as regras de ocupação, uso e transformação do solo na sua área de intervenção, delimitada na Planta de Zonamento.

ARTIGO 2 REGIME DO PLANO DE URBANIZAÇÃO

Quaisquer acções de iniciativa pública, privada ou mista a realizar na área de intervenção do presente Plano de Urbanização, e que tenham como consequência ou finalidade a ocupação, uso ou transformação do solo, ficam obrigatoriamente sujeitas ao disposto no presente Regulamento.

ARTIGO 3 CONTEÚDO E ESTRUTURA DO PLANO DE URBANIZAÇÃO

1 - O Plano de Urbanização é constituído por Regulamento, Planta de Zonamento e Planta de Condicionantes.

2- O Plano de Urbanização é acompanhado por:

- a) Relatório do Plano;
- b) Disposições Indicativas do Programa e Execução e Plano de Financiamento;
- c) Elementos de trabalhos: Planta de Enquadramento Territorial; Planta da Situação Actual; Planta do Uso Actual do Solo; Planta de Equipamentos, Espaço Público e Património; Planta da Estrutura Viária e Perfis; Planta de Intervenções – Esboço Programático; Planta de Uma Intervenção Possível; Planta de Classificação de Zonas de Ruído.

3 - O Zonamento do Plano de Urbanização classifica o território em “Solos Urbanos” e “Solos Rurais”. Cada uma destas Áreas é por sua vez subdividida em várias zonas e respectivas categorias, como se sintetiza no quadro seguinte:

ESTRUTURA DE ZONAMENTO		
ÁREA	ZONA	CATEGORIA
SOLOS URBANOS	Solos Urbanizados	Zonas Consolidadas Núcleos Antigos
		Zonas Consolidadas de Colmatação
		Zonas Consolidadas Avenida E.N. 109
		Zona de Equipamentos Existentes
	Solos cuja Urbanização é Possível Programar	Zona Não Consolidada de Expansão Urbana Baixa Densidade
		Zona Não Consolidada de Expansão Urbana Média Densidade
		Zona de Equipamentos Propostos
Solos Afectos à Estrutura Ecológica	Zona Verde de Protecção e/ou Enquadramento	
	Zona Verde de Protecção ao Caminho-de-ferro	
SOLOS RURAIS	Zona Agro-Florestal	

ARTIGO 4
SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Em toda a área do plano, serão observadas todas as protecções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, e referenciadas na Planta de Condicionantes, nomeadamente servidão de margens e zonas inundáveis, servidão de área florestal, servidão de linha férrea, servidão de passagem de linha de alta tensão, servidão de via nacional.

ARTIGO 5
OMISSÕES E ALTERAÇÕES À LEGISLAÇÃO

1- A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplicar-se-à o disposto na legislação vigente.

2- Quando a legislação em vigor mencionada neste Regulamento for alterada, as remissões expressas que para ela se fazem consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação, ou deixarão de ter efeito, caso se trate de revogação.

ARTIGO 6
CONCEITOS

Para efeitos deste Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

1-	Área de Implantação (Ai) é o valor numérico expresso em m ² , correspondente ao somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas.
2-	A Área Bruta de Construção (a.b.c.) “é o valor expresso em m ² , resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis; áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.); terraços, varandas e alpendres; galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público coberto pela edificação”.
3-	Índice de Utilização ou Construção Máximo do Solo (IUM) é o valor máximo admitido para o quociente entre a área bruta de construção e a área base onde se pretende aplicar o índice, nomeadamente a área total do terreno, da parcela ou lote, referido em percentagem. <div style="text-align: right;">IUM= abc/A</div>
4-	Índice de Ocupação ou de Implantação Máximo do Solo (IOM) é o valor máximo admitido para o quociente entre a área de implantação dos edifícios e a área base onde se pretende aplicar o índice, nomeadamente a área total do terreno, da parcela ou lote, referido em percentagem. <div style="text-align: right;">IOM= Ai/A</div>
5-	Área de Impermeabilização , também designada por superfície de impermeabilização, é o valor, expresso em m ² , resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e logradouros.
6-	Índice de Impermeabilização , é o quociente entre a área de impermeabilização e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.

7-	Alinhamento da Construção é a linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes.
8-	A Cércea é a dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto da cota média do terreno marginal no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, entre outros elementos acessórios. Poderá ser medida em metros ou em número de pisos.
9-	Por Tipologia Unifamiliar entendem-se as construções destinadas à criação de um fogo para alojamento de um agregado familiar, podendo ser em banda, geminada ou isolada.
10-	Altura Absoluta Máxima corresponde à dimensão vertical da construção medida a partir da cota média da plano base da implantação até ao ponto mais alto da construção, incluindo a cobertura, mas excluindo acessórios, chaminés e elementos decorativos.
11-	Por Tipologia Multifamiliar entendem-se as construções que dão lugar a mais de um fogo para alojamento de duas ou mais famílias.
12-	As Operações de Loteamento correspondem as acções que têm por objecto ou efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulta da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento.

TÍTULO II SOLOS URBANOS

ARTIGO 7 ÂMBITO E OBJECTIVOS

Correspondem ao conjunto de áreas de reconhecida vocação para o processo de edificação e urbanização, destinadas pelas suas características e localização, a suportar preferencialmente, as novas intervenções urbanísticas.

ARTIGO 8 ELEMENTOS E CONJUNTOS COM INTERESSE PATRIMONIAL

1 - Constituem Elementos ou Conjuntos Arquitectónicos com Interesse Patrimonial, os Imóveis assinalados na Planta de Zonamento como tal. Nos imóveis de interesse patrimonial apenas serão autorizadas obras de conservação e/ou manutenção. A tipologia de construção deverá assim ser mantida, havendo apenas lugar a demolição quando o estado do edifício o justificar.

2 - Nos processos de construção, reconstrução, alteração ou ampliação de edifícios nos conjuntos arquitectónicos com interesse, devem respeitar-se as principais regras de composição arquitectónica do conjunto existente em que se insere.

3 - Nas áreas de envolvimento imediata (50 metros) dos elementos ou dos conjuntos arquitectónicos assinalados, qualquer pretensão será apreciada pela Câmara Municipal, em função da sua qualidade arquitectónica e da sua relação com esses elementos ou conjuntos.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 9 USO PREFERENCIAL

1 - As zonas incluídas nos "Solos Urbanos", destinam-se predominantemente à localização das funções residenciais e de outras compatíveis e complementares desta, nomeadamente equipamentos, actividades comerciais e de serviços e, excepcionalmente, actividades industriais e de armazenagem.

2 - Considera-se que existem razões de incompatibilidade quando as actividades mencionadas:

- a) Dêem lugar a ruídos, fumos, resíduos ou agravem as condições de salubridade;
- b) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão.
- d) Possuam dimensão ou outras características não conformes com a escala urbana do local.
- e) Desvirtuem pelas suas características ou dimensões a criação de um ambiente marcadamente urbano;

3 - Todas as actividades que estejam sujeitas a legislação específica relativa a autorização de instalação, nomeadamente as industriais e as de armazenagem, não ficam isentas de uma apreciação de incompatibilidade com base nos critérios definidos nos pontos anteriores.

ARTIGO 10 INFRA ESTRUTURAS

As novas construções deverão ter obrigatoriamente pelo menos uma frente livre para arruamento público.

ARTIGO 11 PROFUNDIDADE DA CONSTRUÇÃO

1 - A profundidade das novas construções não poderá exceder, nos casos de habitação colectiva e escritórios, 17 metros medidos entre os alinhamentos das fachadas opostas, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano das fachadas, com excepção de varandas ou galerias autorizadas sobre o terreno público.

2 - Nos edifícios existentes sujeitos a obras de conservação ou reestruturação é permitida a manutenção da profundidade existente.

3 - Os pisos destinados a comércio e/ou serviços com área para armazém, localizados em construções de habitação uni e multifamiliar, serão exclusivamente admitidos em caves e/ou Rés do Chão, não podendo exceder em qualquer caso a profundidade máxima de 30 metros.

**ARTIGO 12
LOTEAMENTOS**

(DOTAÇÃO PARA EQUIPAMENTOS, ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA)

1 - Não são considerados para contabilização como área de cedência, as áreas verdes com menos de 60 m² ou com uma largura igual ou menor que 2 metros, adjacentes aos arruamentos públicos.

2 - Apenas serão consideradas para contabilização como áreas de cedência para equipamentos, as áreas descobertas onde se possa inscrever, no mínimo, um rectângulo com 6,00 x 10,00 metros.

**ARTIGO 13
AFASTAMENTOS POSTERIORES**

1 - O afastamento posterior mínimo é de 6 metros medidos entre a fachada da edificação e o limite da parcela.

2 – Constituem excepções ao disposto no número anterior, as situações respeitantes a autorizações ou licenciamentos de habitações unifamiliares em parcelas de terreno com profundidade igual ou inferior a 22 metros, em que se admite um afastamento da construção ao tardo do terreno inferior a 6 metros.

3 - No caso das parcelas com anexos não contíguos às edificações o afastamento posterior mínimo deverá ser medido entre o alinhamento da fachada das edificações e o alinhamento dos anexos.

**ARTIGO 14
ANEXOS**

1 - A área máxima para anexos ou garagens em parcelas de habitação unifamiliar e multifamiliar é de respectivamente 100m² e 30 m² por fogo, não podendo em qualquer dos casos exceder 15% da área total da parcela.

2 - Os anexos em logradouro de parcelas para habitação, só poderão ter um piso coberto, e o seu pé direito médio não pode exceder os 2,60 metros e os 3,00 metros na parte mais alta.

3 - Em situações excepcionais e devidamente justificadas ou quando se trate de Colectividades ou Associações reconhecidas que prossigam fins de interesse público ou de assistência social, a Câmara Municipal poderá licenciar excepções, desde que respeitem as condições de compatibilidade exigidas no nº2 do artigo 9º.

ARTIGO 15
MUROS E VEDAÇÕES

Os muros e vedações confinantes com a via pública devem respeitar um afastamento mínimo ao eixo da via a fixar pela Câmara Municipal de Pombal, de acordo com o perfil transversal definido para o arruamento.

ARTIGO 16
INDÚSTRIA E ARMAZENAGEM

1. Nos Solos Urbanos é permitida a localização de unidades industriais e/ou de armazenagem integradas em áreas habitacionais, desde que cumpram, cumulativamente, os condicionalismos seguintes:

- a) Se observe a legislação em vigor;
- b) A frente da edificação das novas instalações industriais e de armazenagem não poderão exceder 70 metros ao longo do arruamento principal;
- c) A Área de Implantação máxima de todos os corpos edificados numa dada parcela, não deverá, em qualquer caso, exceder 60% da superfície da respectiva parcela de terreno;
- d) A área não impermeabilizada dentro de cada parcela não poderá ser inferior a 30% da sua área total.

2. A implantação dos edifícios deverá respeitar os afastamentos mínimos aos limites laterais, posterior e frontal da parcela a seguir indicados:

- a) afastamentos laterais – cinco (5) metros;
- b) afastamento posterior - seis (6) metros;
- c) afastamento frontal – seis 6 metros, com excepção das situações em que se verifique a existência de um alinhamento consolidado o qual deverá ser respeitado. Poderá ainda, a Câmara Municipal fixar outro afastamento quando devidamente justificado.

3. A cércea máxima admissível para a instalação de unidades industriais e de armazenagem é de sete metros.

4. Em casos especiais e tecnicamente justificados em projecto como resultantes de especificidades do processo de laboração da empresa a instalar, a cércea prevista no número anterior, pode ser alterada sem prejuízo dos afastamentos e do número de pisos e desde que enquadrado em projecto de arquitectura.

5. Não são permitidas Operações de Loteamento das quais resultem 3 (três) ou mais lotes próprios e específicos para a instalação de unidades industriais ou de armazenagem.

6. Poderão ser autorizadas ampliações ou alterações da respectiva classe dos estabelecimentos industriais existentes, devidamente licenciados de acordo com a legislação em vigor, e desde que não se enquadrem no disposto no n.º 2 do art.º 9º, nas seguintes condições:

- a) As indústrias tipo 1, podem fazer alterações ou ampliações, desde que cumpram a legislação aplicável e o disposto nos n.º 1, 2 e 3 deste artigo, em tudo o que for aplicável;
- b) As indústrias tipo 2, podem fazer alterações ou ampliações, desde que cumpram a legislação aplicável e o disposto nos n.º 1, 2 e 3 deste artigo, em tudo o que for aplicável e não passem para tipo 1;
- c) As indústrias tipo 3 e 4 podem fazer alterações ou ampliações, desde que não passem para tipo 1 ou 2 e cumpram o disposto nos n. 1, 2 e 3 deste artigo, em tudo o que for aplicável.

7. Para os estabelecimentos industriais existentes não licenciados de acordo com a legislação em vigor, poderá ser emitida a competente certidão de localização nas seguintes condições:

- a) disponham da respectiva licença de obra emitida pela Câmara Municipal;
- b) após análise caso a caso e parecer favorável da Câmara Municipal, que poderá solicitar pareceres às entidades responsáveis pelo licenciamento industrial.
- c) Cumpram com a legislação aplicável em vigor no respeitante a poluição sonora e atmosférica, resíduos de óleos e líquidos.

ARTIGO 17 **ESTAÇÕES DE SERVIÇO E OFICINAS DE REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMÓVEIS**

As Estações de Serviço e as oficinas de reparação de veículos automóveis, não poderão ser instaladas quer em construções de raiz quer em espaços pré-existentes adaptados, se causarem manifesto prejuízo às habitações ou outras actividades próximas, nos aspectos de comodidade, segurança e salubridade ou se os respectivos acessos não estiverem previstos de modo a não prejudicarem a fluidez do trânsito.

ARTIGO 18
RECINTOS PARA ARMAZENAGEM DE SUCATA E OUTROS MATERIAIS

Os recintos descobertos destinados a armazenagem de sucata ou outros materiais só serão autorizados se estiverem de acordo com a lei específica em vigor e desde que respeitem o disposto do artigo 9º.

ARTIGO 19
EMPENAS

1 - As empenas dos novos edifícios e as resultantes do acréscimo de pisos a edifícios existentes serão revestidas com o material utilizado na fachada principal ou com outro material de construção compatível, que assegure uma correcta integração urbanística e paisagística na sua envolvente.

ARTIGO 20
CAVES

1- Em edifícios de utilização mista ou de utilização terciária ou industrial, as caves destinam-se exclusivamente a estacionamento, a áreas técnicas (postos de transformação, centrais de ar condicionado, etc.), a arquivos, a arrecadação ou casas fortes, afectas às diversas unidades de utilização dos edifícios.

2. Exceptuam-se do disposto na alínea anterior:

- a) Os estabelecimentos hoteleiros, relativamente aos quais a Direcção Geral de Turismo admita outros usos, sem prejuízo das superfícies exigidas para estacionamento privativo do edifício.
- b) Os estabelecimentos hospitalares, laboratórios e instituições de investigação onde a manipulação de materiais justifique a instalação de serviços em cave.

CAPÍTULO 2

SOLOS URBANIZADOS

ARTIGO 21

ÂMBITO E OBJECTIVOS

1 – Os Solos Urbanizados integram o tecido urbano que se encontra completa ou parcialmente infraestruturado e Predominantemente edificado, o qual se pretende estabilizar no que respeita às morfologias urbanas, usos e tipologia de edificação.

2 - Constituem os Espaços Urbanos com arruamentos e alinhamentos do edificado definidos, onde se visa ordenar o aproveitamento urbanístico das parcelas não edificadas, embora se admita também a substituição de edifícios e a modificação das funções e usos urbanos, procurando contudo, manter as características morfológicas do tecido existente.

3 - Nas situações de redefinição de perfis de arruamentos consolidados, a Câmara Municipal poderá impor novos alinhamentos, não sendo invocável como precedente, o alinhamento de um ou vários edifícios existentes.

4 - Os perfis para os novos arruamentos, deverão ser dimensionados de acordo com o estipulado na Portaria n.º 1136/2001 e de acordo com o indicado na Planta nº 9 “Estrutura Viária e Perfis”.

5 - Os Solos Urbanizados, são constituídos, em função da tipologia dominante dos edifícios, nas seguintes categorias, conforme delimitação na Planta de Zonamento:

- a) Zona Consolidada dos Núcleos Antigos
- b) Zona Consolidada de Colmatação
- c) Zona Consolidada Avenida 109
- d) Zona de Equipamentos Existentes

SECÇÃO I

ZONA CONSOLIDADA DOS NÚCLEOS ANTIGOS

ARTIGO 22 **CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS E FUNCIONAIS**

1 - Devem ser mantidas as características morfológicas e as tipologias arquitectónicas (moradias isoladas, geminadas ou em banda) dominantes na Área. Considera-se compatível com este uso a instalação de tipologias multifamiliares, desde que enquadradas em edificações isoladas ou em banda, que não desvirtuem a imagem do sítio nem as características morfológicas e as tipologias arquitectónicas dominantes na Área.

2 - Será admissível a mudança do uso habitacional para uso terciário, comércio, misto e equipamento desde que o edifício seja sujeito às alterações estabelecidas em lei.

ARTIGO 23 **ALINHAMENTOS**

1 - As edificações a licenciar respeitarão o alinhamento da fachada principal e a cércea dominantes no arruamento onde se inserem. Não é invocável a eventual existência de edifício(s) vizinho(s) ou envolvente(s) que tenha(m) excedido a altura ou alinhamento dominante do conjunto.

2 - No entanto a Câmara Municipal poderá impor novos alinhamentos, se enquadrado em estudo do perfil dos arruamentos, para a introdução do passeio ou redefinição da faixa de rodagem.

ARTIGO 24 **CÉRCEAS**

O número máximo de pisos, admissível, é de dois pisos acima do solo, numa altura absoluta máxima de 6,5 metros, não podendo as caves ter outro uso para além de garagens e arrumos com um pé direito máximo de 2,60 metros.

ARTIGO 25 **AFASTAMENTOS LATERAIS**

1 - Nas novas edificações, os afastamentos laterais mínimos são de 3 metros entre cada uma das fachadas da edificação e os limites laterais da parcela, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano de fachadas, com excepção no caso das parcelas de habitação unifamiliar isolada e/ou em banda, das saliências resultantes da criação de um acesso exterior ao primeiro piso de edificação, desde que o afastamento lateral mínimo seja maior ou igual a metade da altura do edifício.

2 – Nas situações em que o tipo de ocupação predominante é a banda, deve ser apresentada, conjuntamente como pedido de licenciamento, uma planta do alçado conjunto;

2 - Nas obras de recuperação ou ampliação de edifícios existentes, a Câmara Municipal poderá admitir os afastamentos laterais existentes se entender que tal medida é apropriada á defesa e manutenção da imagem da rua.

3 – Constituem exceções ao disposto ao número 1 do presente artigo, as situações respeitantes a autorizações ou licenciamentos de habitações unifamiliares em parcelas de terreno com frente igual ou inferior a 12 metros, em que é permitida a implantação da construção num dos limites laterais do terreno.

SECÇÃO II ZONA CONSOLIDADA DE COLMATAÇÃO

ARTIGO 26 CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS E FUNCIONAIS

Áreas relativamente desocupadas onde ainda é possível a implementação de perfis de arruamento coerentes e mais legíveis. A ocupação dominante será sempre a habitação unifamiliar isolada, podendo ser admitida a instalação de outras tipologias, nomeadamente a banda ou a geminada, bem como a instalação de outros usos, nomeadamente o comercio e/ou serviços.

ARTIGO 27 ALINHAMENTO

1 - A Câmara Municipal deverá definir os novos alinhamentos, se enquadrado em estudo do perfil dos arruamentos, para a introdução do passeio , estacionamento e/ ou redefinição da faixa de rodagem.

2 - Em situações de preenchimento entre edificações existentes, o alinhamento das edificações a licenciar pode a título excepcional e sem prejuízo para o perfil do arruamento confinante, ser definido pelo alinhamento dominante da fachada principal do conjunto onde se insere.

**ARTIGO 28
CÉRCEAS**

O número máximo de pisos, admissível, é de dois pisos acima do solo, numa altura absoluta máxima de 6,5 metros, não podendo as caves ter outro uso para além de garagens e arrumos com um pé direito máximo de 2,60 metros.

**ARTIGO 29
AFASTAMENTOS LATERAIS**

1 - Os afastamentos laterais mínimos são de 3 metros entre cada uma das fachadas da edificação e os limites laterais da parcela, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano de fachadas, com excepção no caso das parcelas de habitação unifamiliar e/ou em banda, das saliências resultantes da criação de um acesso exterior ao primeiro piso de edificação, desde que o afastamento lateral mínimo seja maior ou igual a metade da altura do edifício.

2 – Nas situações em que o tipo de ocupação predominante é a banda, deve ser apresentada, conjuntamente como pedido de licenciamento, uma planta do alçado conjunto;

3 – Constituem excepções ao disposto no número 1, as situações respeitantes a autorizações ou licenciamentos de habitações unifamiliares em parcelas de terreno com frente igual ou inferior a 12 metros, em que é permitida a implantação da construção num dos limites laterais do terreno, adoptando a tipologia geminada ou em banda, desde que fique garantido um tratamento arquitectónico coerente para o conjunto a edificar.

**SECÇÃO III
ZONA CONSOLIDADA AVENIDA EN-109****ARTIGO 30
CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS E FUNCIONAIS**

Devem ser mantidas as características morfológicas e as tipologias arquitectónicas (moradias isoladas, geminadas ou em banda) dominantes na Área. Considera-se compatível com este uso a instalação de tipologias multifamiliares, desde que enquadradas em edificações isoladas ou em banda, que não desvirtuem a imagem do sítio nem as características morfológicas e as tipologias arquitectónicas dominantes na Área.

ARTIGO 31
ALINHAMENTO

1 - Em situações de preenchimento entre edificações existentes, as edificações a licenciar podem a título excepcional, ser definidas pelo alinhamento dominante da fachada principal desse conjunto onde se inserem.

2 - A Câmara Municipal deverá definir os novos alinhamentos, se enquadrado em estudo do perfil dos arruamentos, para a introdução do passeio , estacionamento e/ ou redefinição da faixa de rodagem.

ARTIGO 32
CÉRCEAS

Sem prejuízo do número anterior, o número máximo de pisos, admissível, é de três pisos acima do solo, numa altura absoluta máxima de 9,5 metros, não podendo as caves ter outro uso para além de garagens e arrumos com um pé direito máximo de 2,60 metros.

ARTIGO 33
AFASTAMENTOS LATERAIS

1 - Os afastamentos laterais mínimos são de 3 metros entre cada uma das fachadas da edificação e os limites laterais da parcela, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano de fachadas, com excepção no caso das parcelas de habitação unifamiliar e/ou em banda, das saliências resultantes da criação de um acesso exterior ao primeiro piso de edificação, desde que o afastamento lateral mínimo seja maior ou igual a metade da altura do edifício.

2 – Nas situações em que o tipo de ocupação predominante é a banda, deve ser apresentada, conjuntamente como pedido de licenciamento, uma planta do alçado conjunto;

3 – Constituem excepções ao disposto no número 1, as situações respeitantes a autorizações ou licenciamentos de habitações unifamiliares em parcelas de terreno com frente igual ou inferior a 12 metros, em que é permitida a implantação da construção num dos limites laterais do terreno, adoptando a tipologia geminada ou em banda, desde que fique garantido um tratamento arquitectónico coerente para o conjunto a edificar.

SECÇÃO IV
ZONA DE EQUIPAMENTOS EXISTENTES

ARTIGO 34
ÂMBITO E OBJECTIVOS

Tratam-se de áreas destinadas a uma ocupação urbanística especial, neste caso para a instalação de Equipamento de Utilização Colectiva relevantes.

ARTIGO 35
PARÂMETROS URBANÍSTICOS

1 - A área bruta de pisos acima do solo não poderá exceder a área total do terreno afecto ao empreendimento. (Índice de Utilização Máximo 1,0).

2 – A capacidade de estacionamento a oferecer nestas zonas será dependente do programa a instalar, tendo por referência os parâmetros expressos na Portaria 1136 /2001 de 25 de Setembro ou outra que a substitua.

ARTIGO 36
ALTERAÇÕES E AMPLIAÇÕES

1 - Nestas áreas, as obras de alteração e de ampliação destinadas a Equipamentos e Serviços Públicos, não podem ultrapassar 10% da superfície total de pavimento existente, salvo o disposto na alínea seguinte;

2 - As obras de ampliação que ultrapassem a superfície definida no artigo anterior têm de ser precedidas de projecto, que abranja todo o conjunto da parcela ocupada pelos edifícios que constituem o Equipamento ou Serviço.

CAPÍTULO 3
SOLOS CUJA URBANIZAÇÃO É POSSÍVEL PROGRAMAR

ARTIGO 37
ÂMBITO E OBJECTIVOS

1 - Tratam-se de áreas que na sua globalidade não apresentam ocupações urbanísticas estruturadas. Constituem áreas praticamente “vazias” do ponto de vista urbanístico e representam as principais áreas de expansão da Área Urbana do Carriço.

2 - Integram as Áreas Não Consolidadas as seguintes zonas:

- a) Expansão Urbana de Baixa Densidade
- b) Expansão Urbana de Média Densidade

ARTIGO 38
O LICENCIAMENTO ENQUADRADO POR PLANOS PORMENOR E OPERAÇÕES DE LOTEAMENTOS

1 - Estas áreas podem ser objecto de transformação em áreas de ocupação urbanística imediata mediante a elaboração de Planos de Pormenor ou Operações de Loteamento, os quais organizarão a estrutura urbana.

2 - As operações de loteamento de áreas parciais das UOPG definidas na Planta de Zonamento, a apresentar à Câmara Municipal, devem ser acompanhados por uma análise urbanística pelo menos à escala 1/2000, onde se represente e justifique o enquadramento da proposta na globalidade da área que integra a referida UOPG, garantindo uma estrutura e uma coerência quanto ao desenho, á continuidade das vias e dos espaços públicos.

ARTIGO 39
O LICENCIAMENTO

Em função do nível de infraestruturação, das preexistências e da estrutura viária existente, a Câmara Municipal poderá licenciar, em lotes constituídos, desde que se certifique que esse mesmo licenciamento, não coloca em causa a estruturação futura da área.

SECÇÃO I
ZONA NÃO CONSOLIDADA DE EXPANSÃO URBANA DE BAIXA DENSIDADE

ARTIGO 40
ÂMBITO E OBJECTIVOS

Estas áreas destinam-se preferencialmente à instalação de tipologias unifamiliares em moradias isoladas ou geminadas. Considera-se no entanto compatível com este uso a instalação de tipologias multifamiliares, desde que enquadradas em edificações isoladas ou em banda, que não desvirtuem a imagem do sítio nem as características morfológicas e as tipologias arquitectónicas dominantes na Área.

ARTIGO 41
CÉRCEA MÁXIMA

A cércea dominante é de 2 pisos acima do solo, podendo, no entanto, admitir-se o terceiro piso, numa altura absoluta máxima de 9,5 metros, desde que enquadrado por soluções urbanísticas e arquitectónicas especiais, nomeadamente criação de praças ou espaço público, instalação de comércio e/ou serviços.

ARTIGO 42
AFASTAMENTOS LATERAIS

1 - Os afastamentos laterais mínimos são de 5 metros sendo medidos entre as fachadas da edificação e os limites laterais do lote, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano de fachadas, com excepção no caso de lotes de habitação unifamiliar, das saliências resultantes da criação de um acesso exterior ao primeiro piso de edificação, desde que o afastamento lateral mínimo seja maior ou igual a metade da altura do edifício.

2 – Constituem excepções ao disposto no número anterior, as situações respeitantes a autorizações ou licenciamentos de habitações unifamiliares em parcelas de terreno com frente igual ou inferior a 12 metros, em que é permitida a implantação da construção num dos limites laterais do terreno, adoptando a tipologia geminada ou em banda, desde que fique garantido um tratamento arquitectónico coerente para o conjunto a edificar.

ARTIGO 43
PARÂMETROS URBANÍSTICOS

1 - Os planos e os Loteamentos referidos no artigo 41º não podem exceder os seguintes índices aplicados à globalidade da áreas de intervenção:

- | | |
|--------------------------------------|------|
| a) Índice de Utilização Máximo (IUM) | 0,70 |
| b) Índice de Ocupação Máximo (IOM) | 0,30 |

SECÇÃO II
ZONA NÃO CONSOLIDADA DE EXPANSÃO URBANA DE MÉDIA DENSIDADE

ARTIGO 44
ÂMBITO E OBJECTIVOS

Estas áreas destinam-se preferencialmente à instalação de tipologias unifamiliares em moradias isoladas ou geminadas. Considera-se no entanto compatível com este uso a instalação de tipologias multifamiliares, desde que enquadradas em edificações isoladas ou em banda, que não desvirtuem a imagem do sítio nem as características morfológicas e as tipologias arquitectónicas dominantes na Área.

ARTIGO 45
CÉRCEA MÁXIMA

A cércea dominante é de 3 pisos acima do solo.

ARTIGO 46
AFASTAMENTOS LATERAIS

1 - Os afastamentos laterais mínimos são de 5 metros sendo medidos entre as fachadas da edificação e os limites laterais do lote, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano de fachadas, com excepção no caso de lotes de habitação unifamiliar, das saliências resultantes da criação de um acesso exterior ao primeiro piso de edificação, desde que o afastamento lateral mínimo seja maior ou igual a metade da altura do edifício.

2 – Constituem excepções ao disposto no número anterior, as situações respeitantes a autorizações ou licenciamentos de habitações unifamiliares em parcelas de terreno com frente igual ou inferior a 12 metros, em que é permitida a implantação da construção num dos limites laterais do terreno, adoptando a tipologia geminada ou em banda, desde que fique garantido um tratamento arquitectónico coerente para o conjunto a edificar.

ARTIGO 47
PARÂMETROS URBANÍSTICOS

1 - Os planos e os Loteamentos referidos no artigo 41º não podem exceder os seguintes índices aplicados à globalidade das áreas de intervenção:

a) Índice de Utilização Máximo (IUM)	0,85
b) Índice de Ocupação Máximo (IOM)	0,35

SECÇÃO III

ZONA DE EQUIPAMENTOS PROPOSTOS

ARTIGO 48

ÂMBITO E OBJECTIVOS

Tratam-se de áreas destinadas a uma ocupação urbanística especial, neste caso para a instalação de Equipamento de Utilização Colectiva relevantes.

ARTIGO 49

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

1 - A área bruta de pisos acima do solo não poderá exceder a área total do terreno afecto ao empreendimento. (Índice de Utilização Máximo 1,0).

2 - A área máxima de implantação de construções não poderá exceder 40% da área total do lote ou parcela de terreno a que respeitam, destinando-se a restante área do terreno para acessos, ajardinamento, estacionamento e parque descoberto de apoio às actividades neles instaladas.

3 – A capacidade de estacionamento a oferecer nestas zonas será dependente do programa a instalar. Deverá no entanto ter como referência os parâmetros expressos na Portaria 1136 /2001 de 25 de Setembro (ou outra que a substitua).

ARTIGO 50

ALTERAÇÕES E AMPLIAÇÕES

1 - Nestas áreas, as obras de alteração e de ampliação destinadas a Equipamentos e Serviços Públicos ficam sujeitas às seguintes regras:

- a) As obras de ampliação não podem ultrapassar 10% da superfície total de pavimento existente, salvo o disposto na alínea seguinte;
- b) As obras de ampliação que ultrapassem a superfície definida no artigo anterior têm de ser precedidas de projecto que se conforme com o disposto no número anterior e que abranja todo o conjunto da parcela ocupada pelos edifícios que constituem o Equipamento ou Serviço.

2 - No caso do equipamento estar incluído em Solos Afectos à Estrutura Ecológica, deverá atender, sempre que for caso disso, às condicionantes de ordem superior, ou em casos que por esta não seja afectada ficar sujeita às seguintes regras:

- a) O Índice de Impermeabilização Máximo não pode ser superior a 50% da superfície total da parcela ou lote;

- b) As áreas verdes devem ocupar no mínimo, 40 % da superfície das parcelas ou lotes e manter-se arborizadas ou ajardinadas, garantindo, tanto quanto possível, a continuidade com as áreas livres e verdes confinantes;
- c) Os pavimentos das vias pedonais, estacionamentos, vias de circulação, espaços públicos e áreas desportivas a céu aberto devem ser preferencialmente permeáveis ou semi-permeáveis.

CAPÍTULO 4 SOLOS AFECTOS À ESTRUTURA ECOLÓGICA

ARTIGO 51 ÂMBITO E OBJECTIVOS

1 - Correspondem a áreas que pelas suas características intrínsecas e elevada sensibilidade ecológica, se destinam para fins de não edificabilidade.

2 - Integram as seguintes zonas referenciadas na planta de zonamento:

Zona Verde de Protecção e/ou Enquadramento

Zona Verde de Protecção ao Caminho de Ferro

SECÇÃO I ZONA VERDE DE PROTECÇÃO E /OU ENQUADRAMENTO

ARTIGO 52 ÂMBITO E OBJECTIVOS

Tratam-se de áreas com forte relação do aglomerado urbano com a envolvente e que actualmente se encontram agricultadas, em alguns casos florestadas ou mesmo abandonadas.

ARTIGO 53 CONDIÇÕES DE USOS E OCUPAÇÃO

1 – Podem admitir actividades agrícolas ou florestais de complemento ao aglomerado urbano.

2 – Sem colocar em causa as condicionantes de ordem superior, nomeadamente a RAN e a REN, são ainda admissíveis a instalação de equipamentos e infra-estruturas de apoio desde que compatíveis com a vocação de Parque Urbano, e desde que o índice de ocupação construído não desvirtualize a classificação do espaço como área verde; nesse sentido o Índice de Ocupação do Solo (IOS) máximo é de 0,3.

3 - As condições de uso de ocupação deverão ser sempre enquadradas por projectos que qualifiquem a área como Parque Urbano, assumindo-se nestes projectos, como vectores fundamentais:

a) arborização da área;

b) instalação de equipamentos e infra-estruturas de apoio.

SECÇÃO II
ZONA VERDE DE PROTECÇÃO AO CAMINHO DE FERRO

ARTIGO 54
ÂMBITO E OBJECTIVOS

1. Estas áreas destinam-se ao enquadramento de uma das principais vias de comunicação, linha de caminho de ferro (Linha do Oeste), com a definição e manutenção desta zona pretende-se minimizar os impactes negativos no meio urbano envolvente, nomeadamente ruído, resultante da linha de caminho de ferro.

2. Integra manchas arbóreas existentes cuja manutenção e requalificação se torna importante pois contribuem para um melhor enquadramento paisagístico e ambiental dos espaços urbanos.

ARTIGO 55
CONDIÇÕES DE USOS E OCUPAÇÃO

Devem ter um uso exclusivamente florestado.

TITULO III SOLOS RURAIS

ARTIGO 56 ÂMBITO E OBJECTIVOS

Corresponde a uma área classificada como “Zona Agro-Florestal”, que pelas suas características intrínsecas e elevada sensibilidade ecológica, se destina para fins de não edificabilidade.

SECÇÃO ÚNICA ZONA AGRO-FLORESTAL

ARTIGO 57 ÂMBITO E OBJECTIVOS

1 – São solos que integram o solo rural, mas que são indispensáveis à estruturação do aglomerado.

2 - Correspondem a áreas essencialmente vocacionadas para a actividade agrícola, em alguns casos florestal, mas que pelas suas características de composição do solo e dimensão, se encontram na sua maioria, sujeitas aos regimes da Reserva Agrícola Nacional e/ou da Reserva Ecológica Nacional.

ARTIGO 58 CONDIÇÕES DE USOS E OCUPAÇÃO

Em situações de excepção e sem colocar em causa as condicionantes de ordem superior, nomeadamente a RAN e a REN, podem admitir a instalação de equipamentos e infra-estruturas de apoio, desde que em materiais perecíveis, assumindo-se como vectores fundamentais a arborização e a recuperação das margens do plano de água, e desde que o Índice de Ocupação do Solo (IOM) máximo não seja superior a 0,2.

TITULO IV REDE VIÁRIA

ARTIGO 59 HIERARQUIA VIÁRIA

1 – O PU do Carriço estabelece uma hierarquia para a rede rodoviária na área de intervenção do plano, representada graficamente na Planta de Zonamento à escala 1/5.000 e na Planta da Estrutura Viária e Perfis à escala 1/5.000, constituída pelos seguintes níveis:

Vias Regionais

Vias Circulares Nascente e Poente

Vias Estruturante – Av. EN 109

Vias Estrutura Urbana

Vias Locais

2 – A hierarquia estabelecida para o PU do Carriço, resulta da importância que cada uma das vias desempenha na estrutura viária da área de intervenção, no que diz respeito às funções e níveis de serviço.

3 – O regime das protecções de cada uma das vias, nomeadamente os IC(s) e as EN(s), é o estabelecido pela legislação em vigor em função da respectiva categoria.

ARTIGO 60 Traçados

1 - Nos troços de vias propostas, devem ser respeitados os traçados previstos e indicados na Planta de Ordenamento e Planta da Estrutura Viária e Perfis.

2 - Para uma melhor adaptação ao regime cadastral e/ou opções urbanísticas, os traçados das vias, podem ser alterados desde que se garanta o respeito pela continuidade sugerida, pela quantidade de espaço reservado e pela funcionalidade implícita desses eixos.

3 - A alteração implicará sempre a integração das áreas na classe de espaço marginante.

4 – Nos troços de vias existentes, para os quais não exista regulamentação aprovada em Planos Municipais aprovados, a Câmara Municipal fica obrigada a estabelecer os respectivos alinhamentos, de acordo com o referido no presente regulamento.

ARTIGO 61
CARACTERÍSTICAS DA REDE VIÁRIA

1 – A hierarquia da rede viária para o PU do Carriço, definida na planta de Zonamento, resulta da importância que cada uma das vias desempenha na estrutura viária da área de intervenção, devendo por isso corresponder perfis adequados de acordo com as funções e níveis de serviço.

2- As Vias classificadas como “Vias Circulares Nascente e Poente” devem apresentar na generalidade um perfil assim constituído:

Vias Circulares	Traçado Existente e Proposto	
	Em troço Urbano	Em troço fora de aglomerado urbano
Faixa de Rodagem	7,0 metros	7,0 metros
Passeios (1)	2,25 metros	2.25 metros
Estacionamento (2)	2,5 metros	Preferencialmente
Arborização (3)	Preferencialmente	Preferencialmente
Notas		
(1)	Fora dos aglomerados urbanos o passeio pode ser dispensado em um ou ambos os lados caso a ocupação marginal assim o justifique.	
(2)	Fora do aglomerado urbano e neste tipo de via será de evitar o estacionamento contínuo à via. O estacionamento será garantido apenas em troço urbano, em situações pontuais e sempre associado à introdução de medidas de calma de tráfego.	
(3)	Os passeios devem considerar caldeiras para árvores e apenas em situações excepcionais de impossibilidade de execução de projecto poderão ser dispensáveis.	

3) As Vias classificadas como “Via Estruturante – Avenida EN 109” devem apresentar um perfil mínimo assim constituído:

Av. EN 109	Traçado Existente	
	Perfil Ideal	Perfil Mínimo
Faixa de Rodagem	10 metros	7,0 metros
Passeios (1)	3,0 metros	2.25 metros
Estacionamento (2)	2,5 metros	2,5 metros
Arborização (3)	Preferencialmente	Preferencialmente
Notas		
(1) (2)	Em situações excepcionais e desde que devidamente fundamentadas, com recurso a um estudo do troço do arruamento, (no mínimo 50 metros para cada lado, onde se desenhe o perfil proposto e indique o cadastro da propriedade) a Câmara Municipal pode, concordando com o estudo apresentado, prescindir de estacionamento de um dos lados e/ou optar por passeios de menores dimensões.	
(3)	Os passeios devem considerar caldeiras para árvores e apenas em situações excepcionais de impossibilidade de execução de projecto poderão ser dispensáveis.	

4) As Vias classificadas como “Vias de Estrutura Urbana” devem apresentar um perfil mínimo assim constituído:

Vias Estrutura Urbana	Traçado Existente
	Perfil Ideal
Faixa de Rodagem (1)	7,0 metros
Passeios (2)	2,25 metros
Estacionamento (3)	2,5 metros
Arborização (4)	Preferencialmente
Notas	
(1)	Em situações de tecido urbano existente com alinhamento consolidado, a Câmara Municipal poderá licenciar considerando outro perfil com parâmetros de menor dimensão, desde que, esse licenciamento seja enquadrado em estudo de alinhamento para um troço de arruamento coerente e onde se defina a forma de ligação entre os diferentes perfis.
(2)	
(3)	
(4)	
Sempre que os passeio apresentarem dimensão suficiente, devem considerar caldeiras para árvores.	

5) As Vias classificadas como “Vias Locais” devem apresentar um perfil mínimo assim constituído:

Vias Locais (5)	Traçado Existente	Traçado Proposto
	Perfil Ideal	Perfil Ideal
Faixa de Rodagem (1)	5,5 metros	6,5 metros
Passeios (2)	1,6 metros	2,25 metros
Estacionamento (3)	2,25 metros	2,5 metros
Arborização (4)	Preferencialmente	Preferencialmente
Notas		
(1)	Em situações de tecido urbano existente com alinhamento consolidado, poderá optar-se por um só sentido de trânsito, se isso implicar, ganhos em termos da dimensão dos passeios	
(2)	Em situações de tecido urbano existente, sempre que for possível, e enquadrado em estudo de alinhamentos, os novos licenciamentos devem considerar uma aproximação aos 2,25 metros	
(3)	Em troço de tecido urbano existente com alinhamento consolidado, a Câmara Municipal poderá prescindir de estacionamento de um ou de ambos os lados.	
(4)	Sempre que os passeio apresentarem dimensão suficiente, devem considerar caldeiras para árvores.	
(5)	Em situações de tecido urbano consolidado de Núcleo Antigo, pode existir um só sentido de trânsito, ou mesmo ser uma via pedonal. Nestas situações, desde que devidamente fundamentadas, com recurso a um estudo do troço do arruamento, (no mínimo 50 metros para cada lado, onde se desenhe o perfil proposto e indique o cadastro da propriedade) a Câmara Municipal pode, concordando com o estudo apresentado, adoptar por parâmetros de menores dimensões.	

6) Os perfis de novos arruamentos não previstos no plano deverão dar cumprimento à Portaria 1136/2001.

7) Os nós de ligação da rede viária deverão ser estudados de forma a garantirem as melhores condições de segurança e fluidez, caso a caso, em função das características das vias e dos condicionamentos de cada local.

TITULO V
PARÂMETROS PARA DIMENSIONAMENTO DOS LUGARES DE ESTACIONAMENTOS

ARTIGO 62
ÂMBITO E OBJECTIVOS

Pretende-se regulamentar as condições mínimas de estacionamento a exigir no acto de licenciamento de uma determinada ou determinadas funções urbanas

ARTIGO 63
FUNÇÃO HABITACIONAL

1 - Nos edifícios de habitação colectiva é obrigatória a existência de uma área para estacionamento no interior do lote equivalente a um lugar (12,5 m² área útil) por fogo T3 ou tipologia inferior e mais 1 lugar de estacionamento adjacente à via.

2 - Quando a tipologia do fogo for T4 ou superior e sempre que a área bruta do fogo ultrapasse 150 m², deverá ser previsto dois lugares de estacionamento dentro do lote e mais 1 lugar de estacionamento adjacente à via.

3 - Em moradias unifamiliares é obrigatória a existência de uma área de estacionamento mínima no interior do lote equivalente a 1 lugar por fogo e 1 lugar de estacionamento adjacente à via.

4 - O disposto nos números anteriores, poderá ser dispensado parcialmente nos lotes destinados a construção de habitação social, como tal aceite pela Câmara Municipal.

ARTIGO 64
ESCRITÓRIOS E SERVIÇOS

1 - Em edifícios destinados a escritórios ou serviços é obrigatória a criação de uma área de estacionamento no interior do lote, correspondente a 2,5 lugares por cada 100 m² de área bruta de construção e um lugar de estacionamento adjacente à via por cada 120 m² de área bruta de construção (a.b.c.).

2 - Em edifícios destinados a escritórios ou serviços para estabelecimentos maiores de 500 m² é obrigatória a criação de uma área de estacionamento no interior do lote, correspondente a 4 lugares por cada 100 m², e um lugar adjacente à via por cada 120 m² de área bruta de construção.

ARTIGO 65
FUNÇÃO COMERCIAL

1 - Nos edifícios destinados a comércio retalhista, concentrado ou não, são obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento no interior da parcela:

a) Quando a sua superfície bruta for inferior ou igual a 500 m², a área de estacionamento, no interior do lote, é equivalente a 2 lugares por cada 100 m² de área bruta de construção (a.b.c.), para além de 1 lugar de estacionamento adjacente à via por cada 100 m² de a.b.c. da superfície comercial;

b) Quando a sua superfície bruta for superior a 500 m² e inferior a 2500 m², a área de estacionamento, no interior do lote, é equivalente a 3 lugares por cada 100 m² de área bruta, para além de 2 lugares de estacionamento adjacentes à via por cada 100 m² de a.b.c.

c) Para superfícies de comércio, com uma área bruta total de pavimento superior a 2500 m², a área de estacionamento, no interior do lote, é equivalente a 6 lugares por cada 100 m² de área bruta de construção, para além de 3 lugares por cada 100 m² de a.b.c. de estacionamento adjacente à via.

ARTIGO 66
INDÚSTRIAS E ARMAZENAGEM

Nos edifícios destinados a indústria ou armazéns é obrigatória a criação, das áreas de estacionamento na frente do lote, correspondentes ao maior dos seguintes valores: 15% da área coberta de construção ou 1 lugar por cada 4 postos de trabalho; é ainda obrigatória a criação de 2 lugares de estacionamento adjacente à via por cada 300 m² de área coberta da unidade industrial.

ARTIGO 67
HOTÉIS

1 - Os hotéis deverão prever obrigatoriamente estacionamento no lote correspondente a 1 lugar por cada 2 quartos, para além de espaço exterior adjacente para estacionamento e circulação de camionetas de turismo.

2 - Nos casos em que os hotéis possuem restaurantes ou bares não exclusivos para hóspedes devem, cumulativamente, cumprir a artigo seguinte.

ARTIGO 68
RESTAURANTES E BARES

Os Restaurantes ou bares deverão prever obrigatoriamente estacionamento no interior do lote correspondente a 1 lugar por cada 10 m² de a.b.c. ou em função da capacidade de ocupação estabelecida, na relação de 1 lugar de estacionamento por cada 2 lugares sentados, para além de estacionamento no espaço exterior adjacente às vias correspondente a 1 lugar por cada 30 m² de a.b.c.

ARTIGO 69
CASOS ESPECÍFICOS

1 - Os edifícios destinados a usos específicos não previstos nos números anteriores, como salas de espectáculos, centros de congresso, grandes equipamentos, etc, deverão ser objecto de estudo de acessibilidade e estacionamento

2 - O lugar de estacionamento não se pode constituir como fracção autónoma, devendo portanto ficar afectada à correspondente fracção da propriedade horizontal

ARTIGO 70
EXCEPÇÕES

1 - A reconversão de construções existentes ou as novas edificações a localizar nas falhas - hiatos - da malha urbana estabilizada ou consolidada poderão ficar isentas das obrigações definidas no presente Capítulo deste Regulamento no que se refere a lugares de estacionamento no interior da parcela, sempre que a impossibilidade de construção de estacionamento no interior do lote fique tecnicamente demonstrada por razões de topografia do terreno ou por inadequabilidade de acesso no plano da fachada principal da construção.

2 - No caso do número anterior a Câmara deverá regular ou acordar com os requerentes a forma de materializar esse estacionamento noutros locais, ou contribuir para a sua resolução por outra entidade, na proporção dos encargos dispensados com a isenção admitida no interior da parcela.

3 – No caso da frente de construção da parcela de terreno que confronta com a via pública não ser suficiente para garantir os lugares de estacionamento adjacentes à via na sua totalidade, admite-se a sua redução ou exclusão, desde que tal seja aceite pela Câmara Municipal.

TITULO VI PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

ARTIGO 71 DISPOSIÇÕES COMUNS

1- Todas as intervenções no território abrangido pelo presente Regulamento, nomeadamente as urbanizações, edificações, infra-estruturas, equipamentos e espaços verdes, visam a melhoria formal e funcional do espaço onde se inserem.

2- O Município promove a execução coordenada e programada do PU, com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo à realização das infra-estruturas e dos equipamentos, de acordo com os princípios, objectivos e as prioridades estabelecidos neste regulamento e recorrendo aos instrumentos de execução dos planos e aos meios de política de solos estabelecidos na lei.

3- Para tal efeito, o Município recorre, por princípio, à contratualização para execução dos instrumentos de gestão territorial, incentivando modelos de actuação baseados na articulação e concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada.

4- A coordenação e execução programada do PU determinam para os particulares o dever de concretizarem e adequarem as suas pretensões às metas e prioridades nele estabelecidas.

5- A execução dos sistemas gerais de infra-estruturas e equipamentos públicos determina, para os particulares, o dever de participar no seu financiamento.

CAPÍTULO I – PROGRAMAÇÃO

ARTIGO 72 OBJECTIVOS

1- A actuação das entidades, envolvidas na execução do PU, é enquadrada em programas de acção territorial, baseados num diagnóstico das tendências de transformação do território.

2. As intervenções no território devem considerar:

a) A articulação espacial e temporal com o equilíbrio entre custos e benefícios na execução de infra-estruturas e equipamentos;

b) A dinamização de iniciativas de urbanização e construção do sector privado, para áreas de intervenção prioritária que podem ser definidas no tempo;

c) A adopção de incentivos para a efectiva edificação em terrenos destinados a esse fim, infra-estruturados e ainda não construídos;

d) A constituição de uma bolsa de terrenos de propriedade privada municipal a qual assegure uma intervenção supletiva no mercado fundiário e torne possível a operacionalização de mecanismos perequativos.

3. A programação a que se alude no número anterior deve definir os programas e estratégias de enquadramento, os instrumentos de execução e acções, e ainda o faseamento, as prioridades e o âmbito territorial das áreas de execução do PU.

4. A execução do PU visa assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, fundamentado com a garantia da definição e criação de condições para concretizar as suas previsões e propostas.

5. A concretização das intervenções, programadas ou a programar, previstas ou não no PU, desenvolve-se no âmbito das unidades territoriais que estejam ou venham a ser delimitadas, ou por iniciativa da Câmara Municipal, ou a requerimento de proprietários de prédios localizados nessas unidades e interessados na sua efectiva execução.

ARTIGO 73 INTERVENÇÕES PROGRAMADAS

1. Para os efeitos da programação referida no artigo anterior são delimitadas, na Planta de Zonamento três Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPGs).

2. Face à evolução do processo de transformação do território na área do PU e atendendo à necessidade de a administração municipal garantir permanentemente o seu papel dinamizador e de coordenação, pode a Câmara Municipal, definir posteriormente outras UOPG.

CAPÍTULO II – UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO**ARTIGO 74
IDENTIFICAÇÃO**

1- Na Planta de Zonamento encontram-se identificadas 3 unidades operativas de planeamento e gestão correspondendo a áreas que, de acordo com o modelo de ordenamento preconizado pelo Plano de Urbanização, são considerada estratégicas e prioritárias para o desenvolvimento da área plano:

- a) UOPG-1 Expansão Norte do Carriço
- b) UOPG-2 Reestruturação da EN-109
- c) UOPG-3 Expansão Nascente do Carriço

2- São orientações para a implementação:

- a) A elaboração de estudo urbanístico para a totalidade da área
- b) Ser promovido pelo município o incentivo dos respectivos proprietários na concretização do Plano, substituindo-os, se necessário.
- c) Realizar a intervenção nesta unidade operativa de forma progressiva, espaço a espaço.
- d) Não permitir construções, em cada um dos espaços de expansão integrados nesta unidade, sem que, previamente, disponham de estudo urbanístico adequado

3- São orientações urbanísticas gerais das intervenções a realizar:

- a) Desenho da zona de equipamentos
- b) Definição da rede de espaços verdes contínuos e organizados
- c) Definição de um sistema viário linear que ajude a organizar a ocupação urbana
- d) Definem-se os seguintes Índices Médios:

UOPG-1 Expansão Norte do Carriço:	0.85
UOPG-2 Reestruturação e qualificação da EN-109:	1.0
UOPG-3 Expansão Nascente do Carriço:	0.70

CAPÍTULO III– EXECUÇÃO**ARTIGO 75
OBJECTIVOS**

1. O PU é executado nos termos da lei (D.L. n.º 380/99 de 22 de Setembro, na redacção dada pelo D.L. n.º 310/2003), através designadamente do “sistema de compensação” no caso em que a iniciativa parte dos proprietários dos prédios abrangidos, sem interferência do município, do “sistema de cooperação” quando a iniciativa dos particulares tem a cooperação municipal, ou, do “sistema de imposição administrativa” quando a iniciativa da intervenção urbanística é da responsabilidade do município.

2. Para efeito da execução do PU, a Câmara Municipal poderá delimitar Unidades de Execução, que correspondam na totalidade ou em parte às UOPGs, ou outras que entendam necessárias e oportunas.

3. Concomitantemente com os sistemas de execução referidos no número anterior, pode ser utilizado qualquer dos instrumentos de execução, consignados no aludido diploma, como:

- a) Direito de preferência;
- b) Demolição de edifícios;
- c) Expropriação;
- d) Reestruturação de propriedade;
- e) Reparcelamento de propriedade.

4. Os critérios de perequação compensatória de benefícios e encargos a concretizar nos instrumentos de planeamento definidos nas UOPGs e bem assim como nos processos de execução de qualquer operação urbanística, são aplicadas nos termos do capítulo seguinte.

CAPÍTULO IV – MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA**ARTIGO 76
PRINCÍPIOS**

1. Os mecanismos de perequação compensatória a aplicar serão aferidos a partir de valores relativos a uma determinada edificabilidade média ou a um índice de utilização médio, que constituem os elementos em que se estrutura a avaliação de eventuais desvios de edificabilidade, verificáveis em qualquer das operações urbanísticas.

2. Os desvios a que se faz referência no número anterior constituem a base para o cálculo das compensações (nulas, positivas ou negativas) a consignar ao Fundo Municipal de Compensações, constituído nos termos da lei.

**ARTIGO 77
ÂMBITO DE APLICAÇÃO**

1- A aplicação dos princípios da perequação decorrem do estabelecido na legislação em vigor.

2- Para efeitos de aplicação do DL 380/99 de 22 de Setembro, alterado pelo DL 310/03 de 10 de Dezembro, a operação de loteamento configura uma unidade de execução para efeitos de aplicação dos mecanismos de perequação

**ARTIGO 78
IMU ABSTRACTO**

1- Para efeitos de aplicação dos mecanismos de perequação compensatória define-se um Índice Médio de Utilização (IMU) para cada uma das unidades de execução ou para a globalidade da área do plano, que constitui um índice abstracto de construção sobre o qual se baseará a estruturação do espaço.

2- O IMU para cada uma das unidades de execução ou para a globalidade da área do plano, será estabelecida em função da política urbanística Municipal e considerando os regulamentos municipais e taxas em vigor, em sede de Regulamentação Municipal.

ARTIGO 79
CRITÉRIOS

1. A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória baseia-se na determinação dos desvios da edificabilidade de cada operação urbanística em relação à edificabilidade média do território envolvente, ou simplesmente envolvente, podendo corresponder esta envolvente a uma UOPG, a um aglomerado urbano ou ainda a parte deste.

2. A liquidação das compensações é levada a efeito em cada processo autónomo de construção e ou de urbanização, independentemente da aplicação de métodos perequativos para repartição interna de benefícios e encargos entre proprietários e investidores e referentes a cada um desses processos de construção ou de urbanização.

3. O valor da compensação relativa aos desvios de edificabilidade verificáveis em qualquer das formas referidas no número anterior, será determinado pela aplicação a tais desvios, do custo da construção da área bruta de construção, ponderado em função de factores de localização e outros factores a definir em regulamento municipal.

TITULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 80
ENTRADA EM VIGOR

O Plano de Urbanização do Carriço entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República adquirindo plena eficácia nos termos da legislação em vigor.

ARTIGO 81
CONDIÇÕES DE REVISÃO

Quaisquer revisões ou alterações do Plano efectuar-se-ão nos termos da Legislação em vigor.