

# **REGULAMENTO**

## **CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **ARTIGO 1.º - OBJECTO**

O presente Regulamento define a organização espacial da área objecto do Plano de Urbanização da Guia, estabelecendo o regime de uso do solo através da sua classificação e qualificação, definindo e caracterizando a área de intervenção, bem como a concepção geral, a organização urbana e o zonamento para a localização das diversas funções urbanas.

### **ARTIGO 2.º - ÂMBITO DO PLANO**

O Plano de Urbanização da Guia, adiante designado por Plano, engloba o aglomerado urbano da Guia, definido pelo seu perímetro urbano, e a zona industrial, delimitados na Planta de Zonamento anexa ao presente Regulamento.

### **ARTIGO 3.º - ENQUADRAMENTO JURÍDICO**

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

### **ARTIGO 4.º - VINCULAÇÃO**

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

### **ARTIGO 5.º - COMPOSIÇÃO DO PLANO**

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:
  - a) Peças Escritas:
    - i) Regulamento;
  - b) Peças Desenhadas:
    - i) Planta de Zonamento, à escala 1:5 000;
    - ii) Planta de Condicionantes, à escala 1:5 000.
2. O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:
  - a) Peças Escritas:

- i) Relatório fundamentando as soluções adoptadas;
  - ii) Programa contendo disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como os respectivos meios de financiamento;
  - iii) Estudos de Caracterização;
- b) Peças Desenhadas:
- i) Planta do Sistema Viário, à escala 1:5 000;
  - ii) Planta da Estrutura Ecológica, à escala 1:5 000;
  - iii) Planta da Rede Eléctrica à escala 1:5 000;
  - iv) Planta da Rede de Telefones, à escala 1:5000;
  - v) Planta de Enquadramento em Planos de Ordem Superior, à escala 1:250 000;
  - vi) Planta de Enquadramento, à escala 1:250 000;
  - vii) Planta da Situação Existente, à escala 1:5 000;
  - viii) Planta de Alterações às Disposições do PDM, à escala 1:5 000;
  - ix) Planta de Zonamento Acústico, à escala 1:5 000;
  - x) Plantas de Caracterização (Usos, Volumetrias, Tipologias Habitacionais, Sistema Viário e Transportes, Análise Visual, Redes de Águas), à escala 1:5 000.

#### **ARTIGO 6.º - DESIGNAÇÕES E ABREVIATURAS**

---

Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente Regulamento são adoptadas as definições adiante indicadas:

- a) **área total do terreno** – valor numérico, expresso em metros quadrados, correspondente ao somatório das áreas de um prédio, ou prédios, tal como constam na matriz, qualquer que seja o uso preconizado do solo sobre o qual incide a operação urbanística;
- b) **área de implantação** (a.i.) – valor numérico, expresso em metros quadrados, correspondente ao somatório das várias implantações dos vários edifícios, residenciais ou não, medida pelo perímetro do piso mais saliente, incluindo anexos, mas excluindo varandas, platibandas e outros elementos salientes abertos;
- c) **área bruta de construção** (a.b.c.) – valor numérico, expresso em metros quadrados, 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 e compartimentos de recolha do lixo), terraços, varandas e alpendres, galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

- d) **área de impermeabilização** – valor numérico, expresso em metros quadrados, 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 arruamentos, estacionamentos e equipamentos desportivos;
- e) **anexo** – construção destinada a uso complementar da construção principal, como por exemplo garagens e arrumos;
- f) **cércea** – dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios como chaminés, casa de máquinas de ascensores ou depósitos de água;
- g) **equipamento de utilização colectiva** – edificação destinada à prestação de serviços à colectividade (saúde, educação, assistência social, segurança, protecção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados e feiras) e à prática pela colectividade, de actividades culturais, desportivas, ou de recreio e lazer;
- h) **habitação colectiva** – imóvel destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos e servido por circulações comuns entre os vários fogos e a via pública;
- i) **habitação unifamiliar** – imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos;
- j) **índice de construção** – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área bruta de construção e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;
- l) **índice de impermeabilização** – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área de impermeabilização e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;
- m) **índice de implantação** – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área de implantação e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

- n) **lote** – área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor;
- o) **número de pisos** – número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação com excepção dos sótãos e caves sem frentes livres. Os sótãos se forem habitáveis contam como piso;
- p) **parcela** – área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento;
- q) **plano de pormenor** – plano municipal de ordenamento do território definido com esta designação na legislação aplicável;
- r) **operação de loteamento** – acção que tenha por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento;
- s) **unidade comercial de dimensão relevante** – estabelecimento, considerado individualmente ou no quadro de um conjunto pertencente a uma mesma empresa ou grupo, em que se exerce a actividade comercial e relativamente ao qual se verificam uma das seguintes condições:
  - i) sendo de comércio a retalho alimentar ou misto, disponha de uma área de venda contínua, de comércio a retalho alimentar, igual ou superior a 2000 m<sup>2</sup>;
  - ii) sendo de comércio a retalho não alimentar, disponha de uma área de venda contínua igual ou superior a 4000m<sup>2</sup>;
  - iii) sendo de comércio por grosso, disponha de uma área de venda contínua igual ou superior a 5000m<sup>2</sup>;
  - iv) sendo de comércio a retalho alimentar ou misto, pertencentes a uma empresa ou grupo que detenha, a nível nacional, uma área de venda acumulada, de comércio a retalho alimentar, igual ou superior a 15000m<sup>2</sup>;
  - v) sendo de comércio a retalho não alimentar, pertencentes a uma empresa ou grupo que detenha, a nível nacional, uma área de venda acumulada igual ou superior a 25000m<sup>2</sup>;
  - vi) sendo de comércio por grosso, pertencentes a uma empresa ou grupo que detenha, a nível nacional, uma área de venda acumulada igual ou superior a 30000m<sup>2</sup>.

## **CAPÍTULO II - SERVIÇOS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

## **ARTIGO 7.º - ÂMBITO**

A área de intervenção do Plano encontra-se sujeita a um conjunto de servidões e restrições de utilidade pública, que se regem pela legislação aplicável, nomeadamente:

1. Conservação do Património:
  - a) Património Natural;
    - i) Recursos Hídricos - domínio hídrico (linhas de água);
    - ii) Áreas de Reserva e Protecção de Solos e Espécies Vegetais – Reserva Agrícola Nacional (RAN);
  - b) Património Edificado;
    - i) Imóveis Classificados (Ermida de Nossa Senhora da Guia);
2. Infra-Estruturas e Equipamentos:
  - a) Infra-Estruturas de Transporte e Comunicações;
    - i) Estradas Nacionais (EN 109 – desclassificada pelo PRN2000);
    - ii) Vias Municipais (EN 237-1 (desclassificada), Estrada Municipal EM 531-1 e Caminho Municipal CM1030);
    - iii) Vias Férreas (linha férrea do Oeste);
  - b) Infraestruturas Básicas
    - i) Linhas Eléctricas (linhas de Alta Tensão - 30kv);
  - c) Equipamentos;
    - i) Edifícios Escolares.

## **ARTIGO 8.º - REGIME**

Nas áreas abrangidas por servidões e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente a cada categoria de solo sobre que recaem, conforme o estabelecido na Planta de Zonamento, fica condicionada às disposições que regulamentam tais servidões ou restrições na legislação aplicável.

## **CAPÍTULO III - ZONAMENTO**

### **ARTIGO 9.º - CATEGORIAS E USO DO SOLO**

1. O Plano considera várias categorias de uso do solo, integrando cada uma, diferentes sub-categorias, denominadas zonas, em função do seu estatuto urbanístico, do seu uso dominante, das morfologias e das ocupações e utilizações específicas propostas.

2. São constituídas as seguintes categorias de uso do solo, sem prejuízo das condicionantes existentes e de todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública:
  - a) Estrutura Ecológica
    - i) Zona Verde de Reserva e Protecção
    - ii) Parque Urbano
    - iii) Zona Verde de Recreio e Lazer
  - b) Zona Cultural / Natural
    - i) Recursos Hídricos – Linhas de Água
    - ii) Património Classificado
  - c) Zonas de Ocupação Urbana
    - i) Zona a Preservar - Up
    - ii) Zona Mista de Média Densidade - Umm
    - iii) Zona Mista de Baixa Densidade - Umb
    - iv) Zona de Transição - Ut
    - v) Equipamentos de Utilização Colectiva Existentes
    - vi) Equipamentos de Utilização Colectiva Propostos
  - d) Zona Industrial

## **SECÇÃO I - ESTRUTURA ECOLÓGICA**

### **ARTIGO 10.º - ZONA VERDE DE RESERVA E PROTECÇÃO**

---

1. A Zona Verde de Reserva e Protecção abrange as áreas classificadas na Reserva Agrícola Nacional – RAN, as áreas destinadas à protecção e enquadramento dos Equipamentos Públicos e da Zona Industrial e as faixas de protecção às linhas de água.
2. Nestas áreas é interdita:
  - a) a construção ou edificação de qualquer tipo;
  - b) a destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
  - c) a alteração da topografia do solo;
  - d) a descarga de entulhos de qualquer espécie e o depósito de materiais ou máquinas.

3. A zona verde de reserva e protecção às Zonas Industriais tem de ser ocupada em pelo menos 60% por cortinas de vegetação com alturas e características que garantam a minimização de impactes visuais e de poluição sonora e ambiental.

#### **ARTIGO 11.º - PARQUE URBANO**

---

1. A zona destinada ao Parque Urbano encontra-se delimitada na Planta de Zonamento, constituindo uma zona que pela sua natureza e sensibilidade se destina a equipar e qualificar o espaço urbano em que se insere.
2. A concretização do Parque Urbano tem de ser precedida de projecto da especialidade, o qual deve compatibilizar a protecção dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores ecológicos e paisagísticos existentes, nomeadamente linhas de água e galerias ripícolas, com a implantação de equipamentos e áreas de recreio e lazer.
3. Na zona destinada ao Parque Urbano só são permitidas construções destinadas a equipamentos de apoio às áreas de recreio e lazer.

#### **ARTIGO 12.º - ZONA VERDE DE RECREIO E LAZER**

---

1. A Zona Verde de Recreio e Lazer inclui as áreas directamente ligadas aos espaços habitacionais e aos equipamentos colectivos, onde predomina a vegetação associada às actividades de lazer e fruição desses mesmos espaços, ou como enquadramento vegetal de valorização ambiental e paisagística do tecido urbano.
2. Incluem-se nesta categoria os espaços ajardinados, as praças, os alinhamentos arbóreos e os espaços de recreio e lazer.
3. Estas zonas ficam sujeitas à elaboração de projecto especializado de arquitectura paisagística, aquando da sua concepção ou remodelação.

#### **ARTIGO 13.º - DEFESA DA FLORESTA CONTRA INCÊNDIOS**

---

1. Na infraestruturização da área urbanizada e na elaboração dos projectos de equipamentos a instalar na área de intervenção do Plano deverá ser assegurada a criação de uma rede de pontos de água utilizáveis na defesa contra incêndios das parcelas edificadas e dos povoamentos florestais envolventes.
2. O acesso às áreas florestais envolventes, feito a partir das vias públicas, deverá ser restringido sempre que possível por muretes ou sebes devidamente enquadrados, como forma de diminuição do risco de ocorrência de incêndios florestais.

3. Deve ser efectuada a limpeza da vegetação, num raio nunca inferior a 100 metros, à volta das instalações industriais, que terão de ser dotadas de equipamentos adequados à retenção de faúlhas ou faíscas.

## **SECCÃO II – ZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA**

### **ARTIGO 14.º - OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES INTERDITAS OU CONDICIONADAS**

---

1. Nas zonas de ocupação urbana é interdita:
  - a) a instalação de actividade de indústria extractiva;
  - b) a instalação de parques de sucatas, de resíduos sólidos e de produtos explosivos;
  - c) a instalação de agro-pecuárias;
  - d) a instalação de estufas.
2. Sem prejuízo das utilizações previstas para cada zona, nas zonas de ocupação urbana apenas podem instalar-se unidades de indústria transformadora tipo 3 ou 4 e armazenagem cujas actividades sejam compatíveis com a função residencial, nos termos da legislação aplicável, e cumulativamente cumpram as seguintes disposições:
  - a) quando se instalem em lotes/parcelas para esse fim exclusivo, não ocupem uma área total de terreno superior a 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) índice de impermeabilização máximo – 0,6;
  - c) cércea máxima – 7m;
  - d) não se localizem a menos de 5 m dos terrenos confinantes;
  - e) quando resultem de operações de loteamento ou das situações previstas no n.º5 do artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001 de 4 de Junho, não dêem origem a mais de 4 lotes destinados a esses usos;
  - f) não dêem lugar a vibrações, mau cheiro, perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento ou que acarretem riscos de toxicidade, incêndio ou explosão.
3. Nestas zonas são autorizadas ampliações ou alterações nos estabelecimentos industriais existentes e devidamente licenciados, desde que respeitem as seguintes condições:
  - a) após análise caso a caso e parecer favorável da Câmara Municipal, que pode solicitar pareceres às entidades envolvidas no licenciamento industrial;



- b) as indústrias tipo 1 podem fazer alterações ou ampliações, desde que cumpram a legislação aplicável e o disposto n.º 2 deste artigo, em tudo o que for aplicável;
  - c) as indústrias tipo 2 podem fazer alterações ou ampliações, desde que cumpram a legislação aplicável e o disposto n.º 2 deste artigo, em tudo o que for aplicável, e não passem para tipo 1;
  - d) as indústrias tipo 3 e 4 podem fazer alterações ou ampliações, desde que não passem para as tipologias 1 ou 2 e cumpram o disposto n.º 2 deste artigo, em tudo o que for aplicável.
4. Nestas zonas, para os estabelecimentos industriais existentes e não licenciados, pode ser emitida a competente certidão de localização nas seguintes condições:
- a) disponham da respectiva licença de obra emitida pela Câmara Municipal;
  - b) cumpram a legislação aplicável no que respeita a poluição sonora e atmosférica, resíduos de óleos e líquidos.
5. Em qualquer das situações previstas nos artigos anteriores é de cumprimento obrigatório a legislação aplicável em matéria de licenciamento industrial e de protecção ambiental.
6. Nas zonas de ocupação urbana é interdita a instalação de estabelecimentos comerciais de venda de bebidas alcoólicas a uma distância inferior a 100m em relação aos edifícios escolares.
7. Nas zonas de ocupação urbana é interdito o licenciamento e/ou autorização de qualquer operação urbanística nas seguintes situações:
- a) em terrenos cujo declive médio seja superior a 20%;
  - b) nas faixas de protecção das linhas de águas;
  - c) nas zonas ameaçadas pelas cheias;
  - d) a 10 m da linha férrea, contados a partir da crista do talude de escavação ou da base de talude de aterro, ou da borda exterior do caminho marginal de serviço quando não ocorra escavação ou aterro, sendo de 40 m quando o licenciamento ou autorização respeite às utilizações previstas no n.º 2 do presente artigo.

## **ARTIGO 15.º - CONDIÇÕES GERAIS DE OCUPAÇÃO E EDIFICABILIDADE**

1. As zonas de ocupação urbana são áreas destinadas à habitação, comércio, serviços, turismo, restauração e equipamentos de utilização colectiva, sem prejuízo do disposto no artigo anterior do presente Regulamento.
2. Nestas zonas é permitida a conjugação das funções de comércio, serviços e restauração entre si e com a função habitacional, devendo neste caso o comércio e a restauração serem feitos exclusivamente no piso térreo, ou, em alternativa, em edificações próprias.
3. No tecido urbano consolidado, as novas edificações ou as obras de alteração têm de manter as características tipológicas, número de pisos, cérceas e volumetria predominantes na envolvente, não constituindo precedência, a existência pontual de edifícios cujos alinhamentos ou cércea não se integrem no conjunto envolvente.
4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a implantação de novas edificações ou ampliações de edificações existentes obedece às seguintes disposições:
  - a) só são passíveis de edificação as parcelas que sejam confinantes com arruamento público, devendo o licenciamento ou autorização de novas edificações assegurar que estas tenham pelo menos uma fachada totalmente livre para o arruamento público existente;
  - b) quando o alinhamento dominante das fachadas construídas existentes têm um afastamento, em relação ao eixo da via, superior ao mínimo exigido pelas disposições anteriores, prevalece o alinhamento existente.
5. Nas Zonas de Ocupação Urbana, com excepção da Zona a Preservar (Up), podem instalar-se Unidades Comerciais de Dimensão Relevante (UCDR) desde que a sua existência não colida ou prejudique as áreas de reserva e protecção do Plano que integram a Estrutura Ecológica.
6. Na concepção e/ou remodelação de instalações e respectivos espaços circundantes da administração pública central, regional e local, bem como dos institutos públicos que revistam a natureza de serviços personalizados deverão ser observadas as normas técnicas destinadas a permitir a acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada estabelecidas de acordo com a legislação aplicável.

## **ARTIGO 16.º - ZONA A PRESERVAR - UP**

---

1. A Zona a Preservar corresponde a um conjunto de edifícios de relativo interesse arquitectónico, cujas características representam o valor simbólico do aglomerado.
2. A protecção e a salvaguarda destas características deve ser definida e regulamentada em Plano de Pormenor, visando manter o ambiente do espaço urbano, no qual se engloba o edifício de valor patrimonial e os edifícios contíguos a este.
3. Nesta zona a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:
  - a) habitação colectiva, sem prejuízo das características tipológicas e volumétricas predominantes na envolvente;
  - b) habitação unifamiliar em banda, geminada ou isolada, tendo sempre em consideração as características tipológicas predominantes na envolvente;
  - c) equipamentos de utilização colectiva;
  - d) comércio, serviços, turismo e restauração.
4. Para efeitos de edificação, e, em casos de operações previstas no n.º 5 do artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, consideram-se os seguintes indicadores urbanísticos máximos:
  - a) índice de impermeabilização – 0,70;
  - b) afastamento a tardoz – 6 m;
  - c) n.º de pisos – 3;
  - d) cêrcea – a dominante na envolvente.
5. Aquando da realização de operações de loteamento devem ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos máximos:
  - a) índice de implantação – 0,35;
  - b) índice de construção – 0,90;
  - c) n.º de pisos – 3.
6. Nestas áreas, a fim de incentivar a reconversão dos edifícios degradados e sem utilização aí localizados, permite-se que seja mantida na nova edificação a área de pavimentos das construções existentes a demolir, desde que seja observado um número máximo de 3 pisos, a cêrcea dominante na área em que se integra e a demais legislação específica aplicável.

## **ARTIGO 17.º - ZONA MISTA DE MÉDIA DENSIDADE – UMM**

---

1. A Zona Mista de Média Densidade destina-se a proporcionar a consolidação do tecido urbano existente e a colmatação de frentes urbanas, bem como proporcionar áreas para a expansão habitacional, permitindo e reforçando a implantação de funções várias.
2. Nesta zona a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:
  - a) habitação colectiva, sem prejuízo das características tipológicas e volumétricas predominantes na envolvente;
  - b) habitação unifamiliar em banda, geminada ou isolada, tendo sempre em consideração as características tipológicas predominantes na envolvente;
  - c) equipamentos de utilização colectiva;
  - d) comércio, serviços, turismo e restauração;
  - e) indústria/armazéns de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 14.º do presente Regulamento.
3. Para efeitos de edificação, e, em casos de operações previstas no n.º 5 do artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, consideram-se os indicadores urbanísticos máximos, estipulados no quadro 1, anexo ao presente Regulamento e que deste faz parte integrante.
4. Aquando da realização de operações de loteamento devem ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos máximos:
  - a) índice de implantação – 0,35;
  - b) índice de construção – 0,85;
  - c) n.º de pisos – 4.
5. Os indicadores urbanísticos fixados nos números anteriores não se aplicam a unidades destinadas a indústria/armazenagem, devendo nestes casos ser aplicadas as disposições constantes no n.º 2 do artigo 14º do presente Regulamento.

## **ARTIGO 18.º - ZONA MISTA DE BAIXA DENSIDADE – UMB**

---

1. A Zona Mista de Baixa Densidade - Umb destina-se a proporcionar quer a colmatação de frentes urbanas, quer áreas para a expansão da função habitacional.
2. Nesta zona a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

- a) habitação colectiva, sem prejuízo das características tipológicas e volumétricas predominantes na envolvente;
  - b) habitação unifamiliar isolada, geminada ou em banda, tendo sempre em consideração as características tipológicas predominantes na envolvente;
  - c) equipamentos de utilização colectiva;
  - d) comércio e restauração no piso térreo da habitação;
  - e) indústria/armazéns de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 14.º do presente Regulamento.
3. Para efeitos de edificação, e, em casos de operações previstas no n.º 5 do artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, consideram-se os indicadores urbanísticos máximos, estipulados no quadro 2, anexo ao presente Regulamento e que deste faz parte integrante.
4. Aquando da realização de operações de loteamento devem ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos máximos:
- d) índice de implantação – 0,30;
  - e) índice de construção – 0,50;
  - f) n.º de pisos – 2.
5. Os indicadores urbanísticos fixados nos números anteriores não se aplicam a unidades destinadas a indústria/armazenagem, devendo nestes casos ser aplicadas as disposições constantes no n.º 2 do artigo 14º do presente Regulamento.

#### **ARTIGO 19.º - ZONA DE TRANSIÇÃO - UT**

---

1. A Zona de Transição - Ut destina-se a fazer a transição entre a área urbana consolidada e as áreas rurais e florestais exteriores ao perímetro urbano, tratando-se ainda de uma zona urbana mas de baixa densidade e de utilização restrita.
2. Nesta zona a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:
- a) habitação unifamiliar isolada;
  - b) equipamentos de utilização colectiva;
  - c) comércio e restauração no piso térreo da habitação;
  - d) indústria/armazéns de acordo com o disposto no n.º 2 do art.º 14.º do presente Regulamento.

3. Para efeitos de edificação, da realização de operações de loteamento ou das situações previstas no n.º5 do artigo 57º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, devem ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos máximos:
  - a) índice de implantação – 0,25;
  - b) índice de construção – 0,45;
  - c) índice de impermeabilização – 0,70;
  - d) n.º de pisos – 2.
4. Os indicadores urbanísticos fixados nos números anteriores não se aplicam a unidades destinadas a indústria/armazenagem, devendo nestes casos ser aplicadas as disposições constantes no n.º 2 do artigo 14º do presente Regulamento.

#### **ARTIGO 20.º - EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA - ÂMBITO**

---

1. As áreas que se destinam à localização de Equipamentos de Utilização Colectiva são os espaços afectos às instalações destinadas à prestação de serviços à colectividade, incluindo as áreas ocupadas pelas edificações e as áreas ocupadas pelos espaços verdes, nomeadamente no âmbito da saúde, da educação, da assistência social, da segurança, da protecção civil, dos serviços de carácter económico, das actividades culturais, do desporto, do recreio e do lazer.
2. O índice de impermeabilização máximo aplicável às parcelas destinadas a equipamentos é de 0,7 devendo as restantes áreas ser tratadas como áreas verdes de enquadramento e valorização paisagística.
3. Nestas áreas, os estudos ou projectos devem salvaguardar as capacidades biofísicas existentes, nomeadamente a estabilidade física das encostas e linhas de água, os valores paisagísticos e naturais e humanizados, o coberto vegetal e os valores arquitectónicos.
4. A delimitação destas áreas é a constante na Planta de Zonamento e subdivide-se em:
  - a) Equipamentos de Utilização Colectiva Existentes;
  - b) Equipamentos de Utilização Colectiva Propostos.
5. A Área de Reserva para Equipamentos Não Especificados destina-se à localização de equipamentos, actualmente não especificados, que surjam no prazo de vigência do Plano.

## SECCÃO III – ZONA INDUSTRIAL

### ARTIGO 21.º - ZONA INDUSTRIAL

---

1. As Zonas Industriais, definidas na Planta de Zonamento, têm como objectivo a concentração de edifícios de carácter industrial ou similar e destinam-se à instalação dos estabelecimentos industriais integrados nas tipologias 1, 2, 3 e 4 segundo a Tabela de Classificação da Actividade Industrial publicada pela Portaria n.º 464/2003, de 6 de Junho, com excepção de:
  - a) indústrias constantes no n.º 2 do anexo II do regime de avaliação de impacte ambiental – Indústria Extractiva;
  - b) indústrias constantes no n.º 3 do anexo II do regime de avaliação de impacte ambiental – Indústria de Energia;
  - c) indústrias constantes nas alíneas f) a k) do n.º 4 do anexo II do regime de avaliação de impacte ambiental – Produção e Transformação de Metais;
  - d) indústrias constantes nas alíneas a) a c) do n.º 5 do regime de avaliação de impacte ambiental – Indústria Mineral;
  - e) indústrias constantes no n.º 6 do anexo II do regime de avaliação de impacte ambiental – Indústria Química;
  - f) indústrias constantes na alínea d) do n.º 8 do regime de avaliação de impacte ambiental – Indústrias Têxtil, dos curtumes, da madeira e do papel.
2. Para além das actividades previstas no número anterior, é ainda permitida a instalação, nas faixas afastadas até 200 metros das zonas de ocupação urbana, de estabelecimentos de manutenção e reparação de veículos automóveis e motociclos, de armazenagem, de restauração e bebidas, serviços e actividades de apoio.
3. A zona industrial, definida na Planta de Zonamento como Sub-unidade Operativa de Planeamento e Gestão, será desenvolvida e regulamentada em Plano de Pormenor.
4. Até à entrada em vigor do instrumento de planeamento e gestão, referido no número anterior, as intervenções nesta zona ficam sujeitas ao estipulado no presente Regulamento.
5. Para efeitos de edificação consideram-se os seguintes indicadores urbanísticos máximos:
  - e) índice de implantação – 0,60;
  - f) índice de impermeabilização – 0,80;

- g) cércea – 10 m.
6. Para efeitos de edificação é admitida uma cércea superior à definida no número anterior, desde que justificada tecnicamente.
  7. As operações de loteamento e as situações previstas no n.º5 do artigo 57º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, têm de observar as disposições específicas constantes do quadro 3, anexo ao presente Regulamento e que deste faz parte integrante.
  8. As áreas não impermeabilizadas devem ser tratadas como espaços verdes, de preferência arborizados, devendo o seu estudo e concepção ser parte integrante do processo de licenciamento municipal.

#### **CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES DE EDIFICABILIDADE E URBANIZAÇÃO**

##### **ARTIGO 22.º - IMPLANTAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES NOS LOTES / PARCELAS**

1. Nas Zonas de Ocupação Urbana, e para efeitos de edificação, a implantação das novas edificações em relação aos limites dos lotes/parcelas obedece aos afastamentos constantes do quadro 4, anexo ao presente Regulamento e que deste faz parte integrante.
2. Constituem exceções ao disposto no quadro 4 mencionado no número anterior, as situações respeitantes a autorizações ou licenciamentos de habitações unifamiliares abaixo indicadas:
  - a) parcelas de terreno com frente igual ou inferior a 12 m, em que é permitida a implantação da construção num dos limites laterais do terreno;
  - b) parcelas de terreno com profundidade igual ou inferior a 22 m, em que se admite um afastamento da construção ao limite tardoz do terreno inferior a 6 m.
3. Nas situações em que o tipo de ocupação predominante é a banda e o edifício se destina a consolidar o tecido urbano existente não serão exigidos os afastamentos mínimos laterais estabelecidos no quadro 4, desde que seja apresentada, conjuntamente com o pedido de licenciamento, uma planta do alçado conjunto comprovativa da integração do edifício no conjunto edificado.



4. Na Zona Industrial, a implantação das edificações nos lotes ou parcelas observa os seguintes afastamentos mínimos:
  - a) afastamento frontal – 10 m;
  - b) afastamento lateral – 5 m;
  - c) afastamento tardoz – 10 m;

#### **ARTIGO 23.º - ALTURA DAS EDIFICAÇÕES**

---

1. O número máximo de pisos admissível na área do Plano é de 4 para edificações destinadas a habitação colectiva e de 2 para as restantes tipologias e usos, salvaguardando-se as condições específicas de cada zona.
2. Nas edificações destinadas exclusivamente a comércio, serviços, equipamentos de utilização colectiva e utilizações previstas no n.º 2 do artigo 14.º, que se desenvolvam num único piso, é admitida a cêrcea máxima de 7 m, não podendo, no ponto médio do plano da fachada, a cota de soleira do edifício exceder 0,60 m da cota do passeio.
3. Exceptuam-se do número anterior as edificações localizadas em zona industrial, para as quais a cêrcea máxima admitida é de 10 m.
4. Nos casos mencionados nos números 2 e 3 pode ser admitida uma cêrcea superior à indicada, quando devidamente justificada por razões técnicas.

#### **ARTIGO 24.º - ANEXOS E LOGRADOUROS**

---

1. É permitida a construção de anexos destinados ao uso complementar da construção principal desde que, para além das disposições relativas a iluminação e ventilação, a sua implantação corresponda, no máximo, a 15% da área da parcela de terreno, sendo 50 m<sup>2</sup> a área bruta de construção máxima permitida para as zonas a preservar (Up) e mista de média densidade (Umm) e 100 m<sup>2</sup> a área bruta de construção máxima permitida para as zonas mista de baixa densidade (umb) e de transição (Ut).
2. Os anexos podem desenvolver-se numa volumetria de um só piso, com uma cêrcea máxima de 3 m.
3. Nos lotes ou parcelas destinados às utilizações previstas no n.º 2 do artigo 14.º, devem ser garantidas faixas ou zonas arborizadas e/ou ajardinadas de enquadramento, numa proporção mínima de 10% da parcela/lote, nas quais é interdita a impermeabilização do solo.

4. As áreas de logradouro não impermeabilizadas devem ser tratadas como espaços verdes, de preferência arborizados, devendo o seu estudo e concepção ser parte integrante do processo de licenciamento.
5. Quando exista necessidade de espaço exterior para depósito de materiais, o qual é interdito ocorrer na parte frontal do lote/parcela, este deve ser previsto no projecto de arquitectura de modo a minimizar o impacte visual negativo provocado pelo depósito e acumulação de materiais (matérias primas ou resíduos da produção).
6. Todas as utilizações previstas no n.º 2 do artigo 14.º instaladas ou a instalar, devem possuir, dentro do respectivo lote ou parcela, espaço para estacionamento privado, espaço para cargas e descargas de matérias primas ou produtos manufacturados, sendo proibido fazer tais operações na via pública.
7. Todos os lotes ou parcelas devem ainda ter áreas livres envolventes às edificações que permitam o livre e fácil acesso a viaturas dos bombeiros, pelo que nessas áreas é proibido o depósito de materiais ou a existência de quaisquer construções que prejudiquem ou inviabilizem a acessibilidade.

#### **ARTIGO 25.º - CAVES**

---

1. É permitida a existência de um piso em cave, abaixo da cota de soleira, nas tipologias habitacionais unifamiliares, e de um ou dois pisos em cave, abaixo da cota de soleira, nas tipologias habitacionais colectivas e nas outras ocupações, que devem destinar-se a estacionamento automóvel ou arrumos.
2. Nas caves é admitido o uso habitacional desde que este respeite o estipulado na legislação aplicável, considerando-se, nestes casos, a cave como piso.
3. Para qualquer que seja a finalidade, é interdita a instalação, exclusiva ou não, de indústria em cave.

#### **ARTIGO 26.º SÓTÃOS**

---

1. Nos sótãos admitem-se arrecadações domésticas e usos de condomínio.
2. Admite-se também o uso habitacional, desde que este respeite o estipulado na legislação aplicável, considerando-se, nestes casos, o sótão como piso.

## **ARTIGO 27.º - PROFUNDIDADE DOS EDIFÍCIOS**

---

1. A profundidade máxima das novas construções não poderá exceder os 17 m entre os elementos mais salientes de fachadas opostas, excluindo-se as varandas.
2. Excluem-se do disposto no número anterior as seguintes utilizações:
  - a) edificações respeitantes a habitações unifamiliares;
  - b) edificações destinadas a equipamentos de utilização colectiva que, por razões técnicas, justifiquem uma profundidade superior;
  - c) edificações destinadas às utilizações previstas no n.º 2 do artigo 14.º ficando, nestes casos, a profundidade máxima sujeita a licença ou autorização municipal, que deve garantir a integração urbana na envolvente;
  - d) edificações localizadas em zona industrial.

## **ARTIGO 28.º - MUROS E VEDAÇÕES**

---

1. São permitidos muros e vedações até 1,50 m, excepto na confrontação com o espaço público em que os mesmos poderão ter uma altura máxima de 1,00 m, podendo ser complementados com sebe natural ou grades até à altura máxima de 1,50m, desde que tal não afecte a visibilidade e a circulação nas vias públicas, nem as condições de salubridade dos edifícios próximos.
2. A construção ou remodelação dos muros e vedações deve respeitar afastamentos mínimos definidos pelo Plano em relação ao eixo do arruamento público com que confina.

## **ARTIGO 29.º - SOLUÇÕES ARQUITECTÓNICAS E ESTÉTICAS**

---

1. Nos projectos de arquitectura devem as soluções arquitectónicas e estéticas ser harmoniosas, incluindo materiais, texturas e cores, de forma a atingirem uma correcta integração na envolvente, respeitando valores de ordem cultural e tradicional próprios da mesma.
2. Os projectos devem obedecer aos seguintes condicionalismos:
  - a) **tratamento exterior de paredes e muros** – o tratamento das edificações tem de ter em conta as cores e materiais próprios da região, sendo proibido o revestimento com materiais cerâmicos vidrados, marmorites, azulejo decorativo de interiores, ou outros materiais menos nobres e dissonantes, bem como intedito o revestimento com rebocos carapinhados ou sem acabamentos;

- b) **portas e janelas** – os materiais a utilizar nestes elementos são preferencialmente a madeira, o ferro ou o alumínio lacado, nas cores tradicionais da região, dando-se preferência ao branco e seus derivados, sendo interdita a colocação de portas de alumínio ou chapas metálicas na cor natural deste material;
- c) **coberturas** – o revestimento das coberturas, quando inclinadas, tem de ser feito com telha de barro vermelha, podendo-se considerar a aprovação de outros materiais, caso a edificação não se destine a habitação e desde que seja garantida a sua harmonia e integração na envolvente;
- d) **guarnecimento de vãos** – são permitidas caixilharias em alumínio desde que devidamente tratado e pintado, preferencialmente a branco, e interdita a colocação de caixas de estores de exterior;
- e) **elementos complementares** - nos corrimãos e guardas das varandas é interdita a utilização do alumínio sem qualquer tratamento.

#### **ARTIGO 30.º - OCUPAÇÃO DE ESPAÇO PÚBLICO E AFIXAÇÃO DE PUBLICIDADE**

A ocupação do espaço público com equipamento urbano privado, como toldos, alpendres e similares e a colocação de anúncios e publicidade, deve obedecer a regras de estrita sobriedade e de relação de escala com as edificações, por forma a não descaracterizar o ambiente arquitectónico e urbano.

#### **ARTIGO 31.º - CEDÊNCIAS**

1. As parcelas para implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, equipamentos de utilização colectiva e infraestruturas que constituam cedências decorrentes de operações de loteamento ou das situações previstas no n.º5 do artigo 57º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, são cedidas gratuitamente à Câmara Municipal pelo proprietário e demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear.
2. O dimensionamento das áreas a ceder para espaços verdes e de utilização colectiva, equipamentos de utilização colectiva e infraestruturas é o constante na legislação aplicável.

#### **ARTIGO 32.º - PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO DO ESTACIONAMENTO**

1. Aquando o licenciamento ou autorização de novas edificações e de alterações de uso das edificações existentes, bem como nas situações previstas no n.º5 do artigo 57º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º

177/2001, de 4 de Junho, das quais resulte um só lote, é obrigatório o cumprimento dos parâmetros de dimensionamento de estacionamento estabelecidos no quadro 5, anexo ao presente Regulamento e que deste faz parte integrante.

2. Exceptuam-se do número anterior as situações em que, no tecido urbano consolidado, seja tecnicamente inviável o cumprimento dos parâmetros estipulados.
3. No licenciamento ou autorização de operações de loteamento, é obrigatório prever lugares de estacionamento de acordo com a legislação aplicável.
4. Para os equipamentos de utilização colectiva cuja área de construção seja superior a 500m<sup>2</sup>, a aferição do número de lugares de estacionamento fica dependente da elaboração de estudo de tráfego contendo, designadamente, elementos que permitam avaliar e definir:
  - a) a acessibilidade ao local em relação ao transporte individual e ao colectivo;
  - b) a capacidade das vias envolventes que permitem o acesso ao equipamento;
  - c) a capacidade de estacionamento do terreno afecto à operação;
  - d) o funcionamento e articulação temporal da rede viária e do equipamento ao nível local;
  - e) a capacidade efectiva máxima de utentes do equipamento.
5. Para unidades comerciais de dimensão relevante com área de construção superior a 2500m<sup>2</sup> é obrigatória a elaboração de um estudo de tráfego que permita avaliar a capacidade das vias envolventes e de acesso ao local e o impacte na envolvente.
6. Para efeitos do cálculo da área por lugar de estacionamento a assegurar no interior das parcelas/ lotes, para veículos ligeiros, deve considerar-se:
  - a) 20 m<sup>2</sup> por lugar à superfície;
  - b) 30 m<sup>2</sup> por lugar em estrutura edificada.
7. Para efeitos do cálculo da área por lugar de estacionamento a assegurar no interior das parcelas/ lotes, para veículos pesados, deve considerar-se:
  - c) 75 m<sup>2</sup> por lugar à superfície;
  - d) 130 m<sup>2</sup> por lugar em estrutura edificada.

## **CAPÍTULO V – SUB-UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO**

### **ARTIGO 33.º - UOPG : PLANO DE PORMENOR**

---

1. A ocupação das duas áreas identificadas na Planta de Zonamento como Sub-unidades Operativas de Planeamento e Gestão fica sujeita à elaboração dos respectivos Planos de Pormenor:
  - a) PPZP - Plano de Pormenor da Zona a Preservar;
  - b) PPZI – Plano de Pormenor da Zona Industrial.
2. Até à entrada em vigor dos instrumentos de planeamento previstos no número anterior devem ser observadas as disposições específicas constantes no presente Regulamento.
3. Durante o prazo de vigência do presente Plano, podem ser formalizados outros Planos de Pormenor, caso a Câmara Municipal entenda da sua necessidade, com vista a melhor definir e salvaguardar a intervenção urbanística e ocupação do território, sem prejuízo do estabelecido neste Plano.

## **CAPÍTULO VI – INFRAESTRUTURAS DE TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES**

### **ARTIGO 34.º - CARACTERIZAÇÃO**

---

1. Consideram-se Infraestruturas de Transportes e Comunicações os espaços canais identificados na Planta de Zonamento, que correspondem às plataformas, faixas de reserva e de protecção ocupadas ou destinadas à rede rodoviária e ferroviária e outras infraestruturas.
2. A Rede Rodoviária é constituída pelas seguintes redes:
  - a) Rede Rodoviária Nacional - EN109, desclassificada pelo Plano Rodoviário Nacional 2000.
  - b) Rede Rodoviária Municipal – estradas e caminhos classificados EN 237-1 (desclassificada), EM 531-1 e CM 1030.
3. A Rede Ferroviária é constituída pela Linha do Oeste e pela estação da Guia.

### **SECÇÃO I – REDE RODOVIÁRIA**

### **ARTIGO 35.º - REDE RODOVIÁRIA NACIONAL**

---

Nas comunicações rodoviárias da rede rodoviária nacional, mesmo estando desclassificada pelo PRN2000 como a EN109, observa-se o regime jurídico previsto na legislação específica aplicável.

## **ARTIGO 36.º - REDE RODOVIÁRIA MUNICIPAL**

---

1. O dimensionamento das vias integradas na rede rodoviária municipal fica sujeito aos seguintes parâmetros mínimos estabelecidos no quadro 6 (anexo I).
2. A rede rodoviária municipal obedece, sem prejuízo do disposto no número anterior, às seguintes regras:
  - a) aquando da realização de operações de loteamento e de situações previstas no n.º5 do artigo 57º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, é obrigatória a arborização de, pelo menos, um arruamento resultante das mesmas;
  - b) na Zona de Ocupação Urbana o raio de concordância das vias tem de ser superior a 8 m;
  - c) na Zona Industrial o raio de concordância das vias tem de ser superior a 15 m.
3. Sempre que uma via existente não apresente as dimensões estabelecidas nos números anteriores, e em casos de obras nas parcelas/ edificações existentes, devem os muros e as edificações sujeitar-se a recuos que assegurem os perfis viários definidos pelo Plano, excepto em frentes urbanas consolidadas, nas quais se verifique recomendável a manutenção dos alinhamentos existentes.
4. São permitidos, ao nível dos projectos de execução, ajustamentos ao traçado viário, constante da Planta de Zonamento, sempre que estes contribuam para um melhor funcionamento da rede rodoviária, e desde que os mesmos, devidamente justificados, não comprometam, de modo algum, a hierarquia e o nível de serviço estabelecidos pelo Plano.

## **SECÇÃO II – REDE FERROVIÁRIA**

### **ARTIGO 37.º - REDE FERROVIÁRIA**

---

1. Na rede ferroviária observa-se em toda a sua extensão o regime previsto na legislação específica aplicável.
2. Só é permitida a realização de atravessamentos de infraestruturas à rede ferroviária mediante prévia autorização pela entidade de tutela.

## **CAPÍTULO VII – EXECUÇÃO E COMPENSAÇÃO**

### **SECÇÃO I – EXECUÇÃO**

### **ARTIGO 38º - SISTEMAS DE EXECUÇÃO**

1. Em concordância com a legislação aplicável pode a Câmara Municipal adotar um dos seguintes sistemas para a execução do Plano:
  - a) sistema de cooperação;
  - b) sistema de compensação;
  - c) sistema de imposição administrativa.
2. Para efeitos da aplicação do sistema pode a Câmara Municipal, sempre que o considerar necessário, delimitar unidades de execução.

### **SECÇÃO II – COMPENSAÇÃO**

#### **ARTIGO 39º - MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA**

Os mecanismos de perequação compensatória estabelecidos para o presente Plano, utilizados conjunta e coordenadamente, são os seguintes:

- a) estabelecimento de um índice médio de utilização;
- b) estabelecimento de uma área de cedência média;

#### **ARTIGO 40º - ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO**

1. O Plano define como índice médio de utilização, correspondente ao direito abstracto de construção que traduz a edificabilidade média estabelecida pela capacidade construtiva admitida, o valor de 0,59, que deverá ser combinado com o direito efectivo de construção.
2. O Plano estabelece também o direito efectivo de construção que corresponde, de acordo com os parâmetros urbanísticos definidos para cada zona, à real edificabilidade das propriedades.

#### **ARTIGO 41º - ÁREA DE CEDÊNCIA MÉDIA**

1. O Plano estabelece como área de cedência média o valor de 60 m<sup>2</sup>/ 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção, que constitui a obrigação abstracta dos proprietários face às áreas a ceder para equipamentos de utilização colectiva, espaços verdes e de utilização colectiva e infraestruturas.
2. O Plano estabelece também que a área de cedência efectiva, que constitui a obrigação concreta, aquando da emissão de alvará de loteamento, resulta da aplicação do disposto na legislação aplicável face à área bruta de construção licenciada.



## **CAPÍTULO VIII - DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **ARTIGO 42.º - RUÍDO**

---

Quaisquer operações de loteamento, obras de urbanização ou de edificação ficam sujeitas às disposições legais respeitantes ao ruído, constantes na legislação específica aplicável.

### **ARTIGO 43.º - SANÇÕES**

---

Em caso de não observância das disposições do presente Regulamento, serão aplicadas as sanções previstas na legislação aplicável.

### **ARTIGO 44.º - OMISSÕES E DÚVIDAS**

---

Quaisquer omissões ou dúvidas de interpretação e aplicação do presente Regulamento serão resolvidas de acordo com a legislação em vigor.

### **ARTIGO 45.º - AVALIAÇÃO E REVISÃO**

---

O Plano deve ser objecto de avaliação sempre que a Câmara Municipal o entenda, nos termos da legislação em vigor, devendo proceder-se à sua revisão decorridos 10 anos sobre a sua entrada em vigor ou a sua última revisão.

### **ARTIGO 46.º - ENTRADA EM VIGOR**

---

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

## ANEXO

### **Quadro 1 (Zona Mista de Média Densidade)**

(valores máximos)	Tipologias Isoladas, Geminadas ou em Banda	Tipologias destinadas a Habitação Colectiva
índice de implantação	0,4	0,6
índice de construção	0,8	1,5
índice de impermeabilização	0,7	-
n.º de pisos	2	4

### **Quadro 2 (Zona Mista de Baixa Densidade)**

(valores máximos)	Tipologias Isoladas, Geminadas ou em Banda	Tipologias destinadas a Habitação Colectiva
índice de implantação	0,35	0,35
índice de construção	0,7	0,7
índice de impermeabilização	0,7	-
n.º de pisos	2	2

### **Quadro 3 (Zona Industrial)**

área mínima do lote	800 m <sup>2</sup>
frente mínima do lote	20,0 m
índice de implantação máximo	0,50

cércea máxima (m)	10,0*
índice de impermeabilização máximo	0,60
perfil transversal mínimo	12,2 m faixa de rodagem = 9,0 m passeios = 1,6 m x 2
n.º de lugares de estacionamento	Ligeiros – 1 lugar/75 m <sup>2</sup> a.b.c. Pesados – 1 lugar / 500 m <sup>2</sup> a.b.c. (mínimo 1 lugar/lote) no interior do lote O n.º total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público

- quando justificada tecnicamente, poderá ser admitida uma cércea superior

#### Quadro 4 (Afastamentos)

	Zona a Preservar/ Zona Mista de Média Densidade	Zona Mista de Baixa Densidade	Zona de Transição
afastamento mínimo à plataforma das vias	6 m / 10* m	6 m / 10* m	-
afastamento máximo à plataforma das vias	10 m / 15* m	15 m / 20* m	-
afastamento mínimo lateral	3 m	3 m	5 m
afastamento mínimo tardoz	6 m	6 m	10 m

\*quando as edificações forem confinantes com Eixos Principais

#### Quadro 5 (Parâmetros de Dimensionamento do Estacionamento)

Usos		Limites	N.º mínimo de lugares de estacionamento a assegurar dentro do lote	% a acrescentar para estacionamento público
habitação	unifamiliar	-	2 lugares/ 150 m <sup>2</sup> de a.b.c. com o mínimo de 1 lugar/fogo	20%
	colectiva	-	1,5 lugares/ 120 m <sup>2</sup> de a.b.c.	20%
habitação/comércio/serviços		-	2 lugares/ 120 m <sup>2</sup> de a.b.c.	30%
comércio/serviços		a.b.c. < 500 m <sup>2</sup>	1 lugar/ 50 m <sup>2</sup> de a.b.c.	-
		a.b.c. ≥ 500 m <sup>2</sup>	1 lugar ligeiros/ 25 m <sup>2</sup> de a.b.c. 1 lugar pesado/ 500 m <sup>2</sup> de a.b.c.	
unidades comerciais de dimensão relevante		a.b.c. ≤ 2500 m <sup>2</sup>	3 lugares ligeiros/ 100 m <sup>2</sup> de a.b.c. 2 lugares pesados/ 500 m <sup>2</sup> de a.b.c.	-
		2500 m <sup>2</sup> < 4000 m <sup>2</sup>	5 lugares ligeiros/ 100 m <sup>2</sup> de a.b.c. 1,5 lugares pesados/ 500 m <sup>2</sup> de a.b.c.	
		a.b.c. ≥ 4000 m <sup>2</sup>	2 lugares ligeiros/ 15 m <sup>2</sup> de a.b.c. 2 lugares pesados/ 500 m <sup>2</sup> de a.b.c.	
indústria/armazéns		-	1 lugar ligeiro/ 75 m <sup>2</sup> de a.b.c. 1 lugar pesado/ 500 m <sup>2</sup> de a.b.c. com um mínimo de 1 lugar/lote	20%
turismo		a.b.c. < 1000 m <sup>2</sup>	1 lugar ligeiro/ 50 m <sup>2</sup> de a.b.c.	-
			1 lugar pesado/ 500 m <sup>2</sup> de a.b.c.	
		a.b.c. ≥ 1000 m <sup>2</sup>	1 lugar ligeiro/ 25 m <sup>2</sup> de a.b.c. 1 lugar pesado/ 500 m <sup>2</sup> de a.b.c.	

equipamentos de utilização colectiva	-	1 lugar ligeiro/100 m <sup>2</sup> de a.b.c.	-
		1 lugar pesado/ 2000 m <sup>2</sup> de a.b.c.	
salas de espectáculos	-	1 lugar ligeiro/ 6 lugares sentados	-

### Quadro 6 (Dimensionamento da Rede Viária)

		VIA PRINCIPAL	VIA SECUNDÁRIA	VIA DISTRIBUIÇÃO LOCAL	VIA LOCAL
acessos		entroncamentos	não restrito	não restrito	não restrito
tipos de nós		de nível	de nível	de nível	de nível
n.º faixas de rodagem		1 x 2	1 x 2	1 x 2	1 x 2 1 (sentido único)
faixa de rodagem	em Zona Urbana	7,0 m	6,5 m	5,5 m a 6,5 m	3,5 m a 6,5 m
	em Zona Industrial	-	9,0 m	9,0 m	9,0 m
bermas		0,5 m x 2	0,3 m x 2*	-	-
estacionamento contíguo à via		2,50m	5,00 m; 2,50 m §	4,50 m; 2,25 m §	4,50 m; 2,00 m §
arborização		1,0 m x 2	1,0 m x 2	1,0 m	1,0 m
passeios		1,6m x 2	1,6 m x 2	1,6 m x 2	1,6 m x 2
perfil tipo mínimo (tecido urbano consolidado)		corresponde ao somatório da faixa de rodagem e passeios			
perfil tipo mínimo		corresponde ao somatório da faixa de rodagem, bermas, arborização e estacionamento perpendicular em pelo menos uma das frentes e passeios			

§ valores consoante se trate de estacionamento lateral longitudinal ou transversal

\* as bermas do eixo secundário poderão ser suprimidas, exclusivamente quando o perfil do arruamento existente não o permita.