

# **REGULAMENTO**

## **CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **ARTIGO 1.º - OBJECTO**

---

O presente Regulamento define a organização espacial da área objecto do Plano de Urbanização da Área Urbana de Albergaria dos Doze 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 Área Urbana de Albergaria dos Doze, adiante designado por Plano, engloba o aglomerado urbano de Albergaria dos Doze definido pelo seu perímetro urbano, delimitado na Planta de Zonamento.

### **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) Regulamento;
  - b) Planta de Zonamento;
  - c) Planta de Condicionantes.
2. O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:
  - a) Relatório fundamentando as soluções adoptadas;
  - b) Programa contendo disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como os respectivos meios de financiamento;

- c) Pormenorização da Proposta – Proposta de Intervenção no Largo da Igreja Velha e Zona Envolvente;
- d) Pormenorização da Proposta – Sistema Viário;
- e) Pormenorização da Proposta – Estrutura Biofísica;
- f) Plantas de Infraestruturas Urbanas Propostas – Rede de Abastecimento de Água, Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas, Rede de Drenagem de Águas Residuais Pluviais, Rede Eléctrica e Rede Telefones;
- g) Planta de Enquadramento;
- h) Planta da Situação Existente;
- i) Planta de Compromissos Urbanísticos;
- j) Planta de Zonamento Acústico;
- l) Plantas de Caracterização Urbana;
- m) Plantas de Caracterização da Estrutura Ecológica;
- n) Plantas de Caracterização das Infraestruturas Urbanas;
- o) Extractos do PDM de Pombal;
- p) Mapa de Ruído.

#### **ARTIGO 6.º - DEFINIÇÕES**

---

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

- a) **anexo** – construção destinada a uso complementar da construção principal, como por exemplo garagens e arrumos;
- b) **área bruta de construção** – valor numérico expresso em metros quadrados (m<sup>2</sup>), 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 e galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela construção;
- c) **área de impermeabilização** – valor numérico, expresso em metros quadrados (m<sup>2</sup>), 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;

- d) **área de implantação** – valor numérico, expresso em metros quadrados (m<sup>2</sup>), do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), medida pelo perímetro do piso mais saliente, incluindo anexos, mas excluindo varandas, platibandas e outros elementos salientes abertos;
- e) **cércea** – dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto da cota média do terreno marginal ao 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;
- f) **equipamento de utilização colectiva** – construção ou outra estrutura, destinada à prestação de serviços à colectividade (saúde, educação, assistência social, segurança e protecção civil), à prestação de serviços de carácter económico (mercados e feiras) e à prática pela colectividade, de actividades culturais, desportivas, ou de recreio e de lazer, que pode ser de promoção/ gestão pública ou privada;
- g) **estabelecimento de comércio por grosso em livre serviço, estabelecimento de comércio a retalho, estabelecimento de comércio alimentar, não alimentar ou misto e conjunto comercial** – estruturas empresariais de comércio identificadas nestes termos pela legislação aplicável;
- 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 o somatório das áreas 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 o somatório da área de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

- n) **lote** – área de terreno resultante de operação de loteamento autorizada ou licenciada nos termos da Legislação em vigor;
- o) **número máximo de pisos** – número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação com excepção dos sótãos quando não habitáveis e caves sem frentes livres;
- p) **operação de loteamento** – acção que tenha por objectivo ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subseqüentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do emparcelamento ou reparcelamento;
- q) **parcela** – área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento;
- r) **plano de pormenor** – plano municipal de ordenamento do território definido com esta designação na legislação aplicável.

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

### **ARTIGO 7.º - SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

---

1. A área de intervenção do Plano encontra-se sujeita a um conjunto de servidões e restrições de utilidade pública, que, mesmo não assinaladas na Planta de Condicionantes, se regem pela legislação aplicável, nomeadamente:
  - a) Património Natural;
    - i) recursos hídricos - domínio hídrico (linhas de água e respectivas margens);
  - b) Infra-estruturas Básicas
    - i) rede de abastecimento de água (conduta adutora);
    - ii) rede de esgotos - colector de drenagem de águas residuais domésticas;
    - iii) linhas eléctricas - linhas de Média Tensão de 30kv;
  - c) Infra-estruturas de Transportes e Comunicações;
    - i) estradas nacionais (Estrada Regional 350);
    - ii) vias municipais (Estradas Municipais EM532-1/ EM503 e Caminho Municipal CM1433);
    - iii) vias férreas (linha férrea – Norte);
  - d) Equipamentos;
    - i) edifícios escolares.
2. 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 zonamento estabelecido na Planta de Zonamento, fica condicionada às disposições que regulamentam tais servidões ou restrições na legislação aplicável.

## **CAPÍTULO III - ZONAMENTO**

### **ARTIGO 8.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.
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;
  - c) Zonas de Ocupação Urbana;
    - i) Zona Mista de Média Densidade (Umm);
    - ii) Zona Mista de Baixa Densidade – nível I (UbI);
    - iii) Zona Mista de Baixa Densidade – nível II (UbII);
    - iv) Equipamentos de Utilização Colectiva Existentes;
    - v) Equipamentos de Utilização Colectiva Propostos;
  - d) Zona Industrial (Ui);

## **SECÇÃO I - ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA**

### **ARTIGO 9.º - ZONA VERDE DE RESERVA E PROTECÇÃO**

---

1. A Zona Verde de Reserva e Protecção integra as áreas verdes destinadas à protecção da Zona Industrial, da linha férrea e dos recursos hídricos e a área situada a poente da EM 532-1, referente ao valor a proteger.
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 contígua à Zona Industrial tem de ser ocupada em pelo menos 60% por cortinas de vegetação com altura e características que garantam a minimização de impactes visuais e de poluição sonora e ambiental.
  4. Devem ser mantidos e alargados os caminhos de serventia responsáveis pela ligação entre a zona verde de reserva e protecção situada a poente da EM 532-1 e os arruamentos periféricos, com um corredor livre de obstáculos de pelo menos 5,5 m, por forma a garantir o acesso, visando a sua limpeza e a sua defesa face a eventuais incêndios.

#### **ARTIGO 10.º - PARQUE URBANO**

---

1. A área 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 deve ser precedida de projecto da especialidade, o qual deve preconizar 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 11.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, e constitui o enquadramento vegetal de valorização ambiental e paisagística do tecido urbano.
2. Incluem-se nesta categoria:
  - a) jardins;
  - b) praças;
  - c) alinhamentos arbóreos;
  - d) espaços de recreio e lazer.
3. A concepção ou remodelação das Zonas Verde de Recreio e Lazer fica sujeita à elaboração de projecto de execução, que deve garantir, designadamente a instalação

de equipamentos e mobiliário urbano, tais como cafés, quiosques e instalações sanitárias.

#### **ARTIGO 12.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.

### **SECÇÃO II – ZONA CULTURAL/NATURAL**

#### **ARTIGO 13.º - RECURSOS HÍDRICOS - LINHAS DE ÁGUA**

---

1. Qualquer intervenção nos recursos hídricos - linhas de água e respectivas margens, identificadas na Planta de Zonamento, fica sujeita à elaboração de projecto de execução que vise o enquadramento dos mesmos e a sua valorização paisagística, atendendo ao seu diferenciado valor ecológico.
2. Os projectos mencionados no número anterior, sujeitos à legislação específica vigente, devem incidir, nomeadamente sobre os seguintes aspectos:
  - a) limpeza;
  - b) regularização;
  - c) replantação;
  - d) renaturalização.

### **SECÇÃO III – 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) o armazenamento de produtos ou outras actividades que, pela sua perigosidade possam colocar em risco ou prejudicar o pleno funcionamento das zonas de ocupação urbana;
  - c) a instalação de parques de sucatas, de resíduos sólidos e de produtos explosivos;
  - d) a instalação de agro-pecuárias;
  - e) 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, cuja área de terreno não exceda 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) índice de impermeabilização máximo – 0,6;
  - c) cércia máxima – 7m;
  - d) não se localizem a menos de 5 m dos terrenos confinantes;
  - e) quando resultantes de operações de loteamento ou das situações previstas no n.º 5 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, não dêem origem a mais de 4 lotes destinados a esses usos;
  - f) não tenham uma potência eléctrica contratada superior a 100 KVA;
  - g) cumpram a legislação aplicável no que respeita a poluição sonora e atmosférica, resíduos de óleos, líquidos e sólidos;
  - h) 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) após análise caso a caso e parecer favorável da Câmara Municipal, que pode solicitar pareceres às entidades responsáveis pelo licenciamento industrial;
  - c) cumpram a legislação aplicável no que respeita a poluição sonora e atmosférica, resíduos de óleos, líquidos e sólidos;
  - d) no caso de alterações ou ampliações observa-se o disposto no n.º 3 do presente artigo.
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 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 margens das linhas de águas, definidas de acordo com a legislação aplicável;
  - c) 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 constituem zonas 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 independentes.
3. A implantação de novas edificações e eventuais alterações de edificações existentes ficam sujeitas 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 representar um afastamento, em relação ao eixo da via, prevalece o alinhamento existente.
  4. Em frentes urbanas consolidadas, as novas edificações ou as obras de alteração devem respeitar, cumulativamente o disposto no número 3 do presente artigo, as características tipológicas, o número de pisos, as cêrceas e a volumetria predominantes na envolvente, não constituindo precedência, a existência pontual de edifícios cujos alinhamentos ou cêrcea não se integrem no conjunto envolvente.
  5. Nas Zonas de Ocupação Urbana, com excepção da Zona Mista de Média Densidade (Umm), podem instalar-se estabelecimentos de comércio por grosso em livre serviço, estabelecimentos de comércio a retalho, estabelecimentos de comércio alimentar, não alimentar ou misto e conjuntos comerciais desde que a sua existência não colida ou prejudique a envolvente.
  6. Na concepção e/ou remodelação de edifícios residenciais e não residenciais devem ser observadas as normas técnicas sobre acessibilidades estabelecidas de acordo com a legislação aplicável.

#### **ARTIGO 16.º - ZONA MISTA DE MÉDIA DENSIDADE (UMM)**

1. A Zona Mista de Média Densidade visa 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. Esta zona 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.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 seguintes parâmetros urbanísticos estabelecidos no quadro 1, constante do anexo I que é parte integrante do presente Regulamento.
4. Aquando da realização de operações de loteamento devem ser aplicados os seguintes parâmetros urbanísticos máximos:
- a) índice de implantação – 0,35;
  - b) índice de construção – 0,85;
  - c) n.º de pisos – 3.
5. Os parâmetros urbanísticos fixados nos números anteriores não se aplicam a operações urbanísticas das quais resultem edificações destinadas a indústria/armazenagem, devendo nestes casos ser aplicadas as disposições constantes no n.º 2 do artigo 14º do presente Regulamento.

#### **ARTIGO 17.º - ZONA MISTA DE BAIXA DENSIDADE – NÍVEL I (UBI)**

1. A Zona Mista de Baixa Densidade – nível I destina-se a proporcionar a colmatação de frentes urbanas e a expansão da função habitacional.
2. Esta zona 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.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 urbanísticos estabelecidos no quadro 2, constante do anexo I que é parte integrante do presente Regulamento.

4. Aquando da realização de operações de loteamento devem ser aplicados os seguintes parâmetros urbanísticos máximos:
  - a) índice de implantação – 0,3;
  - b) índice de construção – 0,5;
  - c) n.º de pisos – 2.
5. Os parâmetros urbanísticos fixados nos números anteriores não se aplicam a operações urbanísticas das quais resultem edificações 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 – NÍVEL II (UB II)**

---

1. A Zona Mista de Baixa Densidade – nível II destina-se a uma ocupação urbana dispersa, proporcionando ainda áreas de expansão urbana.
2. Esta zona 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 artigo 14.º do presente Regulamento.
3. Para efeitos de edificação, e em casos de operações 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 urbanísticos dispostos no quadro 3, constante do anexo I que é parte integrante do presente Regulamento.
4. Aquando de operações de loteamento devem ser aplicados os seguintes parâmetros urbanísticos máximos:
  - a) índice de implantação – 0,25;
  - b) índice de construção – 0,4;
  - c) n.º de pisos – 2.
5. Os parâmetros urbanísticos fixados nos números anteriores não se aplicam a operações urbanísticas das quais resultem edificações 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 - EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA**

---

1. As áreas de Equipamentos de Utilização Colectiva constituem espaços afectos à prestação de serviços à colectividade, 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 permitido nas parcelas destinadas a equipamentos é de 0,7, devendo as áreas não impermeabilizadas 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 das margens das linhas de água, os valores paisagísticos, 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.
6. É interdita a instalação de estabelecimentos comerciais de venda de bebidas alcoólicas a uma distância inferior a 100m em relação aos equipamentos de educação.

#### **SECÇÃO IV – ZONA INDUSTRIAL**

##### **ARTIGO 20.º - ZONA INDUSTRIAL**

---

1. A Zona Industrial tem como objectivo a concentração de edificações de carácter industrial ou similar, e destina-se à instalação de estabelecimentos industriais integrados nas tipologias 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 anexo II 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 anexo II do Regime de Avaliação de Impacte Ambiental – Indústrias Têxtil, dos Curtumes, da Madeira e do Papel.
2. Para além das actividades identificadas no número anterior, é ainda permitida a instalação de estabelecimentos de manutenção e reparação de veículos automóveis e motociclos, de armazenagem e de restauração e bebidas.
  3. A ocupação da Zona Industrial afecta de acordo, com a Planta de Zonamento, a uma Sub-unidade Operativa de Planeamento e Gestão, fica sujeita à elaboração de Plano de Pormenor.
  4. Até à entrada em vigor do instrumento de planeamento e gestão mencionado no número anterior, a intervenção nesta zona e nas restantes, tem de cumprir as seguintes disposições:
    - a) para efeitos de edificação e de alteração das edificações existentes, bem como para as operações 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 seguintes parâmetros urbanísticos máximos:
      - i) índice de implantação – 0,60;
      - ii) índice de impermeabilização – 0,8;
      - iii) cêrcea – 10m, admitindo-se cêrceas superiores desde que justificadas;
    - b) as operações de loteamento ficam sujeitas aos parâmetros urbanísticos estabelecidos no quadro 4, constante do anexo I que é parte integrante do presente Regulamento.
  5. 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 GERAIS DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO**

### **ARTIGO 21.º - IMPLANTAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES NOS LOTES / PARCELAS**

---

1. Nas Zonas de Ocupação Urbana e para efeitos de edificação, ou nos casos previstos 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, dos quais resulte um só lote, a implantação das edificações nos lotes/parcelas, fica sujeita aos afastamentos estabelecidos no quadro 5, constante do anexo II que é parte integrante do presente Regulamento.
2. Constituem excepções ao disposto no quadro 5 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 edificação 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 edificação ao limite traseiro 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 5, desde que seja apresentada, conjuntamente com o pedido de licenciamento, uma planta do alçado conjunto comprovativa da integração do edifício no conjunto edificado.
4. Nas Zonas de Ocupação Urbana, aquando de operações de loteamento, a implantação das novas edificações nos lotes/parcelas, fica sujeita aos afastamentos estabelecidos no quadro 6, constante do anexo II que é parte integrante do presente Regulamento.
5. Na Zona Industrial, sem prejuízo dos perfis viários definidos pelo Plano, a implantação das edificações novas, ou das existentes em caso de obras, nos lotes ou parcelas, tem de observar os afastamentos mínimos estabelecidos no quadro 7, constante do anexo II que é parte integrante do presente Regulamento.

### **ARTIGO 22.º - VOLUMETRIA**

---

1. O número máximo de pisos admissível na área do Plano é de 3 para edificações destinadas a habitação colectiva e 2 para as restantes tipologias e usos, salvaguardando-se as condições específicas de cada zona.

2. A c rcea máxima permitida  , em metros, a resultante do produto do número máximo de pisos por tr s, acrescida de 0,60m, n o podendo, no ponto médio do plano da fachada, a cota de soleira do edifício exceder 0,60 m da cota do passeio.
3. Nas edifica es destinadas exclusivamente a comércio, serviços, equipamentos de utiliza o colectiva e com as utiliza es previstas no n.  2 do artigo 14. , que se desenvolvam num único piso,   admitida a c rcea máxima de 7,0m, desde que no ponto médio do plano da fachada, a cota de soleira do edifício não exceda 0,60 m da cota do passeio.
4.   admitida uma c rcea superior   estipulada no número anterior, quando devidamente justificada por razões técnicas.

### **ARTIGO 23.  - ANEXOS E LOGRADOUROS**

---

1.   permitida a constru o de anexos destinados ao uso complementar da constru o principal desde que a sua implanta o não exceda 15% da área do lote/ parcela e a sua área de constru o não seja superior a 100 m<sup>2</sup>.
2. Os anexos podem desenvolver-se numa volumetria de um só piso, sendo a c rcea máxima admitida 3,0 m.
3. As áreas de logradouro não impermeabilizadas devem ser tratadas como espaços verdes, de preferência arborizados, devendo o seu estudo e concep o ser parte integrante do processo de licenciamento municipal.
4. O depósito de materiais na área de logradouro   proibido na parte frontal do parcela/ lote devendo, nos casos em que tal seja necessário, ser previsto no projecto de arquitectura de modo a minimizar o impacte visual negativo provocado pelo depósito e acumula o de materiais, designadamente matérias primas ou resíduos da produ o.
5. As áreas de logradouro envolventes às edifica es devem apresentar-se livres de qualquer obstáculo, por forma a garantir o livre e fácil acesso de viaturas dos bombeiros, pelo que nessas áreas não serão de admitir depósitos de materiais ou pequenas constru es que prejudiquem ou inviabilizem a acessibilidade.
6. Nos logradouros das parcelas/ lotes destinados às utiliza es previstas no n.  2 do artigo 14.  devem observar-se os seguintes requisitos:
  - a) devem ser garantidas faixas ou zonas arborizadas e/ou ajardinadas de enquadramento, numa propor o mínima de 10% da parcela/lote, nas quais   interdita a impermeabiliza o do solo;



- b) devem possuir espaço para estacionamento privado, espaço para cargas e descargas de matérias primas ou produtos manufacturados, sendo proibido fazer tais operações na via pública.

#### **ARTIGO 24.º - CAVES**

---

1. É permitida a existência de um piso em cave nas tipologias habitacionais unifamiliares, e de um ou dois pisos em cave nas tipologias habitacionais colectivas e nas restantes ocupações permitidas, desde que se destinem a estacionamento automóvel, arrumos ou zonas técnicas.
2. Nas caves com pelo menos uma frente livre, contabilizadas como piso, admite-se o uso habitacional desde que respeite o estipulado na legislação aplicável.
3. É interdita a existência de caves nas edificações destinadas, ainda que não exclusivamente, a indústria.

#### **ARTIGO 25.º - SÓTÃOS**

---

1. A utilização dos sótãos é limitada a arrumos e zonas técnicas, quando não considerados como piso.
2. Nos sótãos é admitido o uso habitacional, desde que respeite o estipulado na legislação aplicável e seja contabilizado como piso.

#### **ARTIGO 26.º - PROFUNDIDADE DAS EDIFICAÇÕES**

---

1. A profundidade máxima das novas edificações é de 17 m entre os elementos mais salientes de fachadas opostas, excluindo-se para o efeito as varandas.
2. Excluem-se do disposto no número anterior as seguintes utilizações:
  - a) edificações respeitantes a habitações unifamiliares;
  - b) edificações respeitantes a equipamentos de utilização colectiva;
  - c) edificações respeitantes a utilizações previstas no n.º 2 do artigo 14.º devendo, nestes casos, a profundidade máxima garantir a integração na envolvente urbana;
  - d) edificações integradas em zona industrial.

#### **ARTIGO 27.º - MUROS E VEDAÇÕES**

---

1. São permitidas vedações até 1,50m, enquadradas na linguagem arquitectónica das edificações, excepto na confrontação com o espaço público em que as mesmas podem ter uma altura máxima de 1,0m, podendo ser complementadas com sebe

natural ou grades até 1,50m, desde que tal não afecte a visibilidade e a circulação nas vias públicas, nem as condições de salubridade das edificações próximas.

2. A construção ou remodelação de muros deve respeitar afastamentos mínimos em relação ao eixo do arruamento público com que confina, por forma a garantir o dimensionamento dos perfis viários delineados pelo Plano.

#### **ARTIGO 28.º - TRAÇADO ARQUITECTÓNICO**

---

1. Nos projectos de arquitectura o traçado arquitectónico deve ser harmonioso, de forma a garantir uma correcta integração na envolvente, respeitando valores de ordem cultural e tradicional próprios da região.
2. Nos termos definidos no número anterior, o traçado arquitectónico fica sujeito aos seguintes condicionalismos:
  - a) **revestimento exterior de paredes e muros** – é interdita a utilização de materiais cerâmicos vidrados, marmorites, azulejo decorativo de interiores, ou outros materiais menos nobres e dissonantes, bem como de rebocos carapinhados ou sem acabamentos;
  - b) **portas e janelas** – devem ser utilizados materiais como 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;
  - c) **coberturas** – no revestimento das coberturas, quando inclinadas, deve ser utilizada telha de barro na cor natural, 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 tratadas e pintadas, preferencialmente a branco, e é interdita a colocação de caixas de estores exteriores;
  - e) **elementos complementares** - nos corrimãos e guardas das varandas é interdita a utilização de alumínio na sua cor natural.

#### **ARTIGO 29.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, de tal modo a que não descaracterizem o ambiente urbano e arquitectónico.

#### **ARTIGO 30.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 31.º - PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO DO ESTACIONAMENTO**

---

1. No 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 do estacionamento constantes do quadro 8, constante do anexo II que é parte integrante do presente Regulamento.
2. Exceptuam-se do número anterior as situações em que 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. Os estudos de tráfego referidos nos números anteriores ficam sujeitos a aprovação camarária.
- 7. Para efeitos do cálculo da área por lugar de estacionamento a assegurar no interior das parcelas, 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.
- 8. Para efeitos do cálculo da área por lugar de estacionamento a assegurar no interior das parcelas, para veículos pesados, deve considerar-se:
  - a) 75 m<sup>2</sup> por lugar à superfície;
  - b) 130 m<sup>2</sup> por lugar em estrutura edificada.

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

### **ARTIGO 32.º - UOPG: PLANO DE PORMENOR**

---

- 1. Inseridas no perímetro urbano de Albergaria dos Doze encontram-se propostas duas áreas cuja ocupação fica sujeita à elaboração de Planos de Pormenor:
  - a) PPAIA12 - Plano de Pormenor da Área Industrial de Albergaria dos Doze;
  - b) PPNCA12 – Plano de Pormenor do Núcleo Central de Albergaria dos Doze.
- 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 33.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 - Rede Complementar – Estrada Regional (ER350 – Caranguejeira, entroncamento da ER357 – Almoester, entroncamento da ER348);
  - b) Rede Rodoviária Municipal – Via Principal, Vias Secundárias (estradas classificadas EM 532-1, EM 503 e CM 1433) e Vias Locais.
3. A Rede Ferroviária é constituída pela Linha do Norte e pela estação de Albergaria dos Doze.

### **SECÇÃO I – REDE RODOVIÁRIA**

#### **ARTIGO 34.º - REDE RODOVIÁRIA NACIONAL**

---

Nas comunicações rodoviárias da rede rodoviária nacional observa-se o regime jurídico previsto na legislação específica aplicável.

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

---

1. O dimensionamento das vias integradas na rede rodoviária municipal fica sujeito aos parâmetros mínimos estabelecidos no quadro 9, constante do anexo III que é parte integrante do presente Regulamento.
2. A rede rodoviária municipal deve obedecer, 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 dos lados de cada arruamento resultante das mesmas;
  - b) nas Zonas de Ocupação Urbana o raio de concordância das vias tem de ser superior a 8m, salvo em frentes urbanas consolidadas em que não seja viável a aplicação desta medida.

- c) na Zona Industrial o raio de concordância das vias tem de ser superior a 15m.
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 36.º - REDE FERROVIÁRIA**

---

1. Em toda a extensão da rede ferroviária observa-se o regime previsto na legislação 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 37º - SISTEMAS DE EXECUÇÃO**

---

1. Em concordância com a legislação aplicável pode a Câmara Municipal adoptar 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 38º - 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 39º - 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 0,50, 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 40º - 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 41.º - RUÍDO**

---

Quaisquer operações urbanísticas ficam sujeitas às disposições legais respeitantes ao ruído, constantes na legislação específica aplicável.

### **ARTIGO 42.º - SANÇÕES**

---

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

### **ARTIGO 43.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 44.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 45.º - ENTRADA EM VIGOR**

---

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

## **ANEXO I**

### **QUADRO 1**

	tipologias isoladas, geminadas ou em banda	tipologias destinadas a habitação colectiva
índice de implantação (máximo)	0,4	0,6
índice de construção (máximo)	0,8	1,5
índice de impermeabilização (máximo)	0,7	-
n.º de pisos (máximo)	2	3
afastamento à plataforma das vias (mínimo)	6 m 10 m quando as edificações forem confinantes com Eixos Principais	
afastamento à plataforma das vias (máximo)	10 m 15 m quando as edificações forem confinantes com Eixos Principais	

### **QUADRO 2**

índice de implantação (máximo)	0,35
índice de construção (máximo)	0,7
n.º de pisos (máximo)	2
índice de impermeabilização (máximo)	0,7
afastamento à plataforma das vias (mínimo)	6 m 10 m quando as edificações forem confinantes com Vias Principais
afastamento à plataforma das vias (máximo)	15 m 20 m quando as edificações forem confinantes com Vias Principais



### QUADRO 3

índice de implantação (máximo)	0,3
índice de construção (máximo)	0,5
n.º de pisos (máximo)	2
índice de impermeabilização (máximo)	0,7
afastamento à plataforma das vias (mínimo)	6 m 10 m quando as edificações forem confinantes com Vias Principais
afastamento à plataforma das vias (máximo)	15 m 20 m quando as edificações forem confinantes com Vias Principais

### QUADRO 4

área mínima do lote (m <sup>2</sup> )	800
frente mínima do lote (m)	20,0
índice de implantação máximo	0,50
índice de impermeabilização máximo	0,60
cércea máxima (m)	10,0*
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

## ANEXO II

### QUADRO 5

afastamento mínimo à plataforma das vias	10 m (quando as edificações forem confinantes com Eixos Principais) 6 m
afastamento máximo à plataforma das vias*	20 m (quando as edificações forem confinantes com Eixos Principais) 15 m
afastamento mínimo lateral	3 m
afastamento mínimo tardoz	6 m

### QUADRO 6

afastamento mínimo à plataforma das vias	10 m (quando as edificações forem confinantes com Eixos Principais) 6 m
afastamento máximo à plataforma das vias*	20 m (quando as edificações forem confinantes com Eixos Principais) 15 m
afastamento mínimo lateral	5 m
afastamento mínimo tardoz	6 m

### QUADRO 7

afastamento frontal (m)	10
afastamento lateral (m)	5
afastamento tardoz (m)	10

## QUADRO 8

usos		limites	n.º mínimo de lugares de estacionamento a assegurar no interior da parcela	% a acrescentar para estacionamento público
habitação	unifamiliar	-	2 lugares/ 150 m <sup>2</sup> a.b.c. com o mínimo de 1 lugar/fogo	20%
	colectiva	-	1,5 lugares/ 120 m <sup>2</sup> a.b.c.	20%
habitação/comércio/serviços		-	2 lugares/ 120 m <sup>2</sup> a.b.c.	30%
comércio/serviços	a.b.c. < 500 m <sup>2</sup>		1 lugar/ 50 m <sup>2</sup> a.b.c.	-
	a.b.c. ≥ 500 m <sup>2</sup>		1 lugar ligeiros/ 25 m <sup>2</sup> a.b.c. 1 lugar pesado/ 500 m <sup>2</sup> a.b.c.	
unidades comerciais de dimensão relevante	a.b.c. ≤ 2500 m <sup>2</sup>		3 lugares ligeiros/ 100 m <sup>2</sup> a.b.c. 2 lugares pesados/ 500 m <sup>2</sup> a.b.c.	-
	2500 m <sup>2</sup> < 4000 m <sup>2</sup>		5 lugares ligeiros/ 100 m <sup>2</sup> a.b.c. 1,5 lugares pesados/ 500 m <sup>2</sup> a.b.c.	
	a.b.c. ≥ 4000 m <sup>2</sup>		2 lugares ligeiros/ 15 m <sup>2</sup> a.b.c.	
			2 lugares pesados/ 500 m <sup>2</sup> a.b.c.	
indústria/armazéns	-		1 lugar ligeiro/ 75 m <sup>2</sup> a.b.c. 1 lugar pesado/ 500 m <sup>2</sup> 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> a.b.c.	-
			1 lugar pesado/ 500 m <sup>2</sup> a.b.c.	
	a.b.c. ≥ 1000 m <sup>2</sup>		1 lugar ligeiro/ 25 m <sup>2</sup> a.b.c.	
			1 lugar pesado/ 500 m <sup>2</sup> a.b.c.	
equipamentos de utilização colectiva	-		1 lugar ligeiro/100 m <sup>2</sup> a.b.c.	-
	-		1 lugar pesado/ 2000 m <sup>2</sup> a.b.c.	-
salas de espectáculos	-		1 lugar ligeiro/ 6 lugares sentados	-

## ANEXO III

### QUADRO 9

	VIA PRINCIPAL	VIA SECUNDÁRIA	VIA LOCAL
acessos	entroncamentos	não restrito	não restrito
tipos de nós	de nível	de nível	de nível
n.º faixas de rodagem	1 x 2	1 x 2	1 x 2 1 (sentido único)
faixa de rodagem	em Zona Urbana	7,0 m	6,5 m 3,5 m (sentido único)
	em Zona Industrial	-	9,0 m
bermas	1,0 m x 2	0,3 m x 2*	-
estacionamento contíguo à via	interdito	4,50 m; 2,25 m §	4,50 m; 2,25 m §
arborização	-	1,0 m x 2	1,0 m
passeios	2,0 m x 2	1,6 m x 2	1,6 m x 2
perfil tipo **	13,0 m	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 longitudinal ou transversal

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

\*\* em frentes urbanas consolidadas o perfil tipo corresponde ao somatório da faixa de rodagem e passeios