

**Resolução do Conselho de Ministros n.º 28/94**

A Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia aprovou, em 23 de Novembro de 1993, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia com os demais preceitos legais e regulamentares em vigor, com excepção das seguintes disposições do Regulamento:

O n.º 5 do artigo 13.º do Regulamento, por ausência de fundamento legal e violação do regime de cedências, previsto no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, alterado pela Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto;

O artigo 17.º e o n.º 4 do artigo 46.º do Regulamento, por ausência de fundamento legal e violação do artigo 68.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro;

A expressão «e neste caso admite-se a cedência de terrenos em áreas de equipamentos», constante da parte final da alínea b) do n.º 3 do artigo 20.º e da parte final da alínea b) do n.º 3 do artigo 25.º, e as alíneas c), d) e e) dos mesmos números e artigos, por violação do artigo 68.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro;

O n.º 4 do artigo 20.º, o n.º 4 do artigo 25.º, o n.º 2 do artigo 30.º e o artigo 38.º do Regulamento, por configurarem alterações ao Plano distintas das previstas no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março;

A classificação como reserva ecológica nacional da área do domínio público marítimo sob jurisdição portuária do Cabedelo ao cais da Afurada;

O uso de equipamento previsto na planta de ordenamento para a área do domínio público marítimo sob jurisdição portuária afecta ao cais de Vila Nova de Gaia, bem como para a área a jusante ocupada pelos estaleiros.

O Regulamento prevê no n.º 7 do artigo 14.º e no n.º 1 do artigo 15.º a elaboração de planos de pormenor que consubstanciam uma alteração ao Plano Director Municipal, os quais, para serem válidos e eficazes, deverão ser futuramente objecto de ratificação, de acordo com o preceituado no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Importa referir igualmente que o Plano Director Municipal apenas pode ser modificado pelas formas pre-

vistas no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, designadamente através de planos de pormenor e de planos de urbanização. Não existem, assim, as figuras de «planos de alinhamentos e cérceas» ou de «estudos específicos», previstas, respectivamente, no n.º 1 do artigo 9.º e no n.º 2 do artigo 42.º do Regulamento, pelo que as faculdades previstas nestes artigos apenas podem ser exercidas através dos instrumentos de planeamento acima referidos.

Na aplicação prática do Plano há ainda a considerar as servidões e restrições de utilidade pública constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano, a considerar no âmbito da respectiva gestão.

Mais se refere que devem ser observadas as restrições decorrentes das servidões aeronáuticas do Aeroporto de Francisco Sá Carneiro e do radiofarol Locator de Santo Isidro, instituídas, respectivamente, pelo Decreto Regulamentar n.º 7/83, de 3 de Fevereiro, e pelo Decreto Regulamentar n.º 40/93, de 23 de Novembro, bem como a servidão radioelétrica instituída pelo Decreto Regulamentar n.º 33/84, de 16 de Abril.

Devem igualmente ser respeitadas as restrições decorrentes da área de jurisdição da Administração do Porto de Leixões, definida no Decreto-Lei n.º 308/87, de 7 de Agosto.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e ainda nos Decretos-Leis n.ºs 445/91, de 20 de Novembro, e 448/91, de 29 de Novembro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia.

2 — Excluir de ratificação o n.º 5 do artigo 13.º, o artigo 17.º, a expressão «e neste caso admite-se a cedência de terrenos em áreas de equipamentos», constante da parte final da alínea b) do n.º 3 do artigo 20.º e da alínea b) do n.º 3 do artigo 25.º, as alíneas c), d) e e) do n.º 3 do artigo 20.º, as alíneas c), d) e e) do n.º 3 do artigo 25.º, o n.º 4 do artigo 20.º, o n.º 4 do artigo 25.º, o n.º 2 do artigo 30.º, o artigo 38.º e o n.º 4 do artigo 46.º do Regulamento do Plano, a classificação como reserva ecológica nacional da área do domínio público marítimo sob jurisdição portuária do Cabedelo ao cais da Afurada e o uso de equipamento previsto na planta de ordenamento para a área do domínio público marítimo sob jurisdição portuária afecta ao cais de Vila Nova de Gaia, bem como para a área a jusante ocupada pelos estaleiros.

Presidência do Conselho de Ministros, 10 de Março de 1994. — O Primeiro-Ministro, *António Cavaco Silva*.

**Regulamento do Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia****I — Preâmbulo**

1 — O presente Regulamento propõe-se reflectir a estratégia de ordenamento do Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia, na medida em que estabelece a normativa, em termos de regulamento administrativo, para um determinado zonamento do uso actual e futuro do solo.

Face às características de ocupação do concelho, que em grande parte constituem uma precedência em relação à futura ocupação, pretendeu-se dotar o Plano de uma regulamentação com a necessá-

ria e suficiente flexibilidade, por forma a facilitar a adequação da gestão urbanística à evolução futura do concelho no contexto de uma área metropolitana em estruturação, dada a diversidade cadastral e a incerteza que caracteriza a proporção dos diferentes segmentos da procura e da própria oferta, que em parte a determina ou condiciona.

Em simultâneo, este documento constitui uma forma de informar os diversos agentes sobre o tipo de decisão que o município tomará relativamente às suas iniciativas com incidência territorial.

2 — A proposta de ordenamento do território concelhio assenta na distinção de dois grandes tipos de áreas:

Áreas urbanas e urbanizáveis, que se subdividem, por seu turno, em zonas com diferentes condições e regras de edificabilidade e, em alguns casos, com diferentes vocações de uso, quando se tratem, por exemplo, de espaços predefinidos para equipamentos ou indústria;

Áreas não urbanas e de salvaguarda estrita, que em princípio não admitem formas de ocupação e usos que comprometam a sua função natural como espaços agrícolas, florestais e ambientais.

2.1 — Nas áreas urbanas e urbanizáveis distinguem-se várias categorias ou zonas de acordo com a tipologia dominante de edificabilidade. Assim teremos:

A — Zona de edificabilidade intensiva, que se caracteriza por uma ocupação em princípio mais densa, na medida em que se baseia e se destina preferencialmente a programas de habitação multifamiliar, à localização de serviços em geral, comércio e ainda indústria em local próprio (desde que compatível); nesta zona a cêrcea padrão será de rés-do-chão mais três pisos acima do solo, sem prejuízo da aplicação do critério da cêrcea e alinhamento dominantes, regra que, aliás, é comum a toda a área urbana e urbanizável.

Para esta zona presume-se que, a prazo, a Câmara estará em condições de garantir a totalidade das infra-estruturas urbanas necessárias, pelo que, para além das cedências normais necessárias à correcta estruturação do espaço público, a Câmara exigirá às novas intervenções a realização da totalidade das infra-estruturas, que terão de ficar preparadas para futura ligação às redes gerais.

B — Zona de edificabilidade extensiva, que se caracteriza por uma ocupação em princípio menos densa que a anterior, onde deverá predominar a função residencial de tipologias uni ou bifamiliares isoladas, geminadas ou em banda, sem exclusão de outras actividades, sejam serviços, comércio ou mesmo pequena indústria, desde que considerada compatível. Nesta zona incluem-se áreas de ocupação mais compacta ou em vias de colmatção e que foram assinaladas com a atribuição de subzonas de edificabilidade extensiva consolidada e que, por corresponderem a áreas extensivas de maior grau de urbanidade, se consideram prioritárias do ponto de vista da infra-estruturação pública, pelo que se deseja uma maior abertura da parte da gestão urbanística no sentido da sua transformação ou consolidação com funções mais centrais.

Para a globalidade da zona extensiva e, preferencialmente, para a extensiva consolidada, poderão ser admitidos programas de construção com carácter mais intensivo desde que se cumpra o conjunto de condicionamentos rigorosos (em menor número na subzona consolidada, uma vez que essa é por definição mais central), pretendendo-se assim responder à incerteza resultante da delimitação dos diferentes tipos de zonas urbanas quando se não conhecem a partir das intenções de mercado e as tendências de localização num território com as características do de Gaia. No que se refere a cêrceas, e sempre que não se aplique a dominante, pressupõe-se que as tipologias uni ou bifamiliares não exigem a fixação de um critério rígido, aplicando-se nos restantes casos a cêrcea padrão de rés-do-chão mais dois pisos acima do solo.

Introduz-se nesta zona uma obrigatoriedade de área mínima de lote em loteamentos com menos de cinco lotes sempre que não sejam criados sistemas colectivos de infra-estruturas (exigência que se dispensa na subzona consolidada, uma vez que essa já dispõe ou será prioritária em termos de redes públicas). Para esta zona presume-se também que a prazo a Câmara estará em condições de garantir a totalidade das infra-estruturas urbanas necessárias, pelo que se adopta o mesmo quadro de exigências.

Considerou-se ainda que entre as zonas claramente urbanas (de edificabilidade intensiva e extensiva) e as áreas não urbanizáveis se deveria prever uma categoria de espaços em relação aos quais, se não existem razões objectivas para a proibição total de construção, também não é do interesse concelhio considerá-las como áreas assumidamente urbanas, quer do ponto de vista da própria ocupação como da sua infra-estruturação. São as zonas de transição, onde se admite por princípio ocupação unifamiliar em lotes grandes (área mínima de lote regulamentada) e onde se prevê possa vir a localizar-se um conjunto de programas (inclusive de outras actividades para além da residencial) imprevisíveis nos planos e cuja aceitação dependerá sempre de um conjunto de exigências determinadas — melhoria de acessos

às redes principais, infra-estruturas, etc. Em relação às zonas de transição, a Câmara não assume qualquer tipo de prioridades relativamente às redes públicas de infra-estruturas, pelo que as consideradas imprescindíveis terão de ficar a cargo dos interessados.

Ainda dentro das áreas urbanas prevê-se a definição de zonas de concentração industrial e de armazenagem, que têm como objectivo principal permitir a localização de indústrias das classes A e B, por força da legislação específica em vigor e desde que a Câmara não considere outras razões que possam tornar indesejável determinada indústria em determinada zona industrial. Admite-se ainda a criação de novas zonas industriais por via da execução de planos de pormenor por forma a minorar as carências de áreas para esse tipo de indústrias sem que para tal se prevejam inúmeras zonas industriais cuja ocupação poderia ficar comprometida por muitos anos de sublotação.

2.2 — As restantes áreas não passíveis de urbanização correspondem em linhas gerais a espaços agrícolas, florestados ou mesmo por explorar e em relação aos quais não se admite a edificabilidade por motivos de vária ordem. Entre estes destacam-se os das Reservas Agrícola Nacional (RAN) e Ecológica Nacional (REN), que pela sua importância e dimensão foram englobadas na área de salvaguarda estrita, cujo estatuto legal vigente corresponde praticamente (salvo excepções previstas) a tomá-las como áreas *non aedificandi*. Destacam-se neste grupo as áreas de valorização paisagística, que se pretendem sujeitas a um regime semelhante, a definir por regulamento próprio para cada uma dessas áreas.

Finalmente, restam importantes áreas não urbanas, onde não se admite por princípio qualquer edificabilidade, excepto a de apoio agrícola ou isolada (em relação à qual se exigem áreas mínimas de lotes ou parcelas constituídas). No entanto, quando surjam iniciativas de manifesto interesse municipal ou para programas especiais cujas exigências funcionais não se enquadrem nas áreas urbanas, o município terá a faculdade de as autorizar, garantido que esteja um conjunto de condicionamentos bem definidos, razão pela qual se designaram por áreas não urbanas de transformação condicionada.

2.3 — Em todas estas categorias, a margem de decisão que competirá à gestão urbanística é necessariamente significativa e justificada pelo facto de não ser possível, no momento e na escala em que se propõe o PDM, definir com maior rigor a fronteira de cada zona (dependente da morfologia local e das continuidades mais do que dos destinos de uso e índices de ocupação), nem tão-pouco os contornos formais que as novas urbanizações deverão tomar, cuja definição dependerá sempre das soluções que forem sendo preconizadas pela gestão urbanística ou, quando justificado, por planos de pormenor que venham a ser elaborados, procurando garantir coerência na construção do espaço urbanizado.

A não utilização na regulamentação das zonas dos índices urbanísticos habituais, como é o caso dos coeficientes de ocupação/utilização do solo ou densidades habitacionais, deve-se à sua inadequação quer à diversidade das situações e dimensões das parcelas a que se aplicam (os primeiros) quer à mistura de funções que caracteriza uma parte significativa das promoções imobiliárias nas áreas de maior pressão transformadora (as segundas).

Para efeitos de regulamentação, o problema foi resolvido remetendo para os momentos adequados de gestão (informação de loteamentos e obras particulares e planos de pormenor, conforme as circunstâncias o aconselham) e sobretudo para a definição dos traçados viários e correspondentes tipologias e volumes, alinhamentos e destinos de uso dos espaços edificados e livres — referenciados naturalmente aos critérios gerais do Regulamento do Plano, baseados em indicadores de morfologia urbana claramente expressos.

Nas áreas consolidadas, as preexistências constituem a regra limitativa, impedindo-se assim a densificação excessiva e a descaracterização das zonas centrais e costeiras mais pressionadas. O Plano poderá ainda contribuir para o «arrefecimento» dos valores dos terrenos atingidos nos últimos anos com as expectativas de alteração das cêrceas, lote a lote, nos arruamentos tradicionais das freguesias urbanas e do litoral, com os efeitos conhecidos.

Não obstante esta limitação, admitir-se-ão transformações mais profundas desde que impliquem funções diversificadoras, áreas relativamente importantes ou contrapartidas proporcionais à dimensão dos empreendimentos. Mesmo nestes casos, onde seja desejável a alteração do perfil funcional, a relação com os quarteirões vizinhos deve ser considerada, ainda que de forma não mimética. Este critério estará também presente nas áreas de expansão — solo urbanizável —, onde a atenção fundamental deve ser dada ao traçado do espaço público e sobretudo à continuidade ou reforço dos arruamentos existentes.

Pela mesma razão que se institui a diversificação funcional poderão ser autorizadas tipologias contrastantes quando se trate de desejáveis equipamentos singulares, como os hoteleiros, que reconhecidamente careçam de suficiente afirmação sem que se possa exigir a prévia aquisição de áreas mais amplas.

Finalmente, devido às dificuldades legais ou financeiras do município em assegurar a necessária fluidez da oferta de solos para a di-

versificação das actividades e, acessoriamente, para a captação de recursos para a autarquia, e embora não se pretenda alargar exageradamente os limites do solo urbanizável, fica aberta, como se disse atrás, a eventualidade da utilização urbanística de solos restantes desde que, considerado o interesse para o concelho e não estando abrangidos pelas salvaguardas, assegurem o encargo de infra-estruturas e ou cedências de áreas por forma que o eventual licenciamento não constitua encargo adicional para a programação municipal. A utilização desta «válvula» (sujeita à ratificação da Assembleia Municipal) deverá ser extremamente selectiva, quer se trate a casos de promoção pública quer privada, reconhecido que seja o seu interesse face à estratégia concelhia, a inexistência de alternativas comparáveis dentro das áreas urbanizáveis e, finalmente, a assunção plena das externalidades constituídas pela infra-estrutura em falta.

### Esquema síntese do Regulamento

Áreas Urbanas e Urbanizáveis capítulo II		
de EDIFICABILIDADE:		
<b>INTENSIVA Multifamiliar</b> artigo 19.º	<b>CONSOLIDADAS</b> ruas, quarteirões, cercas	<b>NÃO CONSOLIDADAS</b> s/ quarteir. s/ ruas R / C + 3 artigo 20.º
<b>EXTENSIVA Unifamiliar</b> artigo 24.º	<b>alinhamentos dominantes</b> artigo 9.º	R / C + 2 artigo 25.º Lotes > 750m <sup>2</sup> s/ infraest. artigo 27.º
<b>TRANSIÇÃO Unifamiliar</b> artigo 29.º		R / C + 1 artigo 30.º Lotes > 1000m <sup>2</sup> artigo 32.º
<b>de CONCENTRAÇÃO INDUSTRIAL</b> artigo 34.º		
Áreas Não Urbanizáveis e de Salvaguarda Estrita capítulos III e IV		
<b>Não Urbanas de Transformação Condicionada</b> artigo 38.º		
<b>RAN</b>	artigo 40.º	
<b>REN e</b>	artigo 41.º	
<b>Áreas de Valorização Paisagística</b>	artigo 42.º	

## II — Definições

As definições ou a interpretação de expressões utilizadas na presente normativa e que podem apoiar a aplicação do Regulamento são:

- «Alinhamento dominante» (artigo 9.º) — conjunto de planos de fachada que num determinado arruamento distam a mesma distância do eixo da via e que constituem o número maioritário (metade de vezes mais um) de casos de situação de planos de fachada nesse arruamento ou via municipal;
- «Cerca dominante» (artigo 9.º) — número de pisos dos edifícios de um determinado arruamento (incluindo nesse valor os andares recuados), que constituem o valor da cerca que de forma maioritária (metade de vezes mais um) ocorre do mesmo lado desse arruamento ou via municipal;
- «Número de pisos» de um edifício, medido num determinado alçado — é o total de andares sobrepostos, com excepção do sótão (se este corresponder a um simples aproveitamento do vão da cobertura) e da cave (se a cota do plano inferior da respectiva cobertura não estiver, em média, mais de 0,90 m acima do terreno adjacente);
- «Alteração pontual da cerca máxima» (artigos 20.º, 25.º e 30.º) — modificação para mais ou para menos da cerca aprovada em plano, em estudo específico de cercas ou em situação de cerca dominante;
- «Densidade média ou alta» (artigo 19.º) — este conceito é usado como elemento caracterizador da zona de edificabilidade intensiva, não constituindo em si um factor de apreciação. Para

efeitos deste Plano, considera-se que a capacidade resultante da aplicação do Regulamento nesta zona corresponde a uma intensidade de ocupação média ou alta;

- «Tipologias pouco densas» (artigo 23.º) — este conceito é usado como elemento caracterizador da zona de edificabilidade extensiva, não constituindo em si um factor de apreciação. Pretende-se que das condições de construção impostas pelo Regulamento nesse subcapítulo resulte uma ocupação urbana de baixa ou média densidade;
- «Núcleos semi-rurais mais ou menos expandidos ou de construção dispersa» (artigo 23.º) — caracterização que em nada condiciona as regras ou a normativa a aplicar na gestão urbanística, mas que constitui uma ocorrência urbana identificada e utilizada como critério base de delimitação das várias zonas;
- «Redefinição de espaços» (artigo 16.º) — alteração do desenho urbano (proposto pelo requerente) e que cria a definição de espaços exteriores de utilização colectiva. Assim como a lei permite a particulares apresentarem propostas de ordenamento do desenho urbano de espaços públicos resultantes da construção a licenciar (cuja dimensão está regulamentada, no caso de loteamentos), por maioria de razão assiste à Câmara o direito de considerar os espaços propostos como inconvenientes para a articulação de um espaço urbano mais vasto, uma vez que compete à Câmara responder perante os municípios pelo resultado urbanístico final do conjunto das áreas urbanas e não urbanas;
- «Edifícios especiais» (artigos 20.º, 25.º e 30.º) — edifícios que pela sua natureza e uso necessitem de condições de cerca diferente das dominantes ou aprovadas por razão associada ao tipo de uso previsto e compatível com a zona de edificabilidade em causa (caso por exemplo de um auditório, ginásio, silo industrial, etc.);
- «Ocupação mais compacta ou em vias de colmatação» (artigo 23.º) — conjunto urbano em que os espaços entre construções localizados à face de arruamentos ou caminhos são menos abundantes do que essas construções e cuja futura ocupação proporcionará a colmatação da malha urbana existente;
- «Afectação negativa da área envolvente», quer do ponto de vista paisagístico quer funcional (artigos 24.º e 40.º) — aplica-se a situações em que a área envolvente deverá constituir espaço livre, pelo que a concepção da construção não poderá ser de molde a necessitar de outras construções vizinhas que acabem por garantir a sua integração, como será o caso de áreas urbanas em constituição; por outro lado, o uso pretendido não poderá inviabilizar as características funcionais associadas a esse espaço livre;
- «Acerto pontual dos limites» (artigo 50.º) — linha de fronteira (definida pela mudança de grafismo na planta de ordenamento) entre as várias categorias de espaços urbanos e não urbanos, não podendo atingir as áreas de salvaguarda estrita.

## III — Regulamento

### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Âmbito e aplicação

1 — O Plano Director Municipal (PDM) de Vila Nova de Gaia tem por área de intervenção todo o território concelhio, ao qual se aplica o presente Regulamento, complementado com as cartas que dele fazem parte integrante — plantas de ordenamento e de condicionantes.

2 — Todas as acções de licenciamento de construções, reconstruções, recuperação, alteração de uso, destaque de parcelas, loteamentos, obras de urbanização e qualquer outra acção que tenha por consequência a transformação do revestimento ou do relevo do solo ficam sujeitas às disposições regulamentares seguintes, sem prejuízo do estabelecido na lei geral.

##### Artigo 2.º

##### Natureza jurídica

O PDM de Vila Nova de Gaia tem a natureza de regulamento administrativo.

##### Artigo 3.º

##### Composição

O PDM de Vila Nova de Gaia é composto por três volumes, contendo:

Volume 1: relatório final, Regulamento, planta geral de enquadramento (1:100 000) e planta de síntese (1:25 000);

Volume 2: plantas 1 a 10 de ordenamento do concelho (1:10 000), plantas 1 a 10 de condicionantes do concelho (1:10 000) e plantas 1 a 10 da situação existente no concelho (1:10 000);  
Volume 3: elementos adicionais.

#### Artigo 4.º

##### Categories de áreas

O território do concelho de Vila Nova de Gaia contém a delimitação de três tipos de áreas, que tomam as designações seguintes:

Áreas urbanas e urbanizáveis, divididas em quatro categorias de zonas:

- A — De edificabilidade intensiva;
- B — De edificabilidade extensiva e subzona de edificabilidade extensiva consolidada;
- C — De transição;
- D — De concentração industrial;

Áreas não urbanas de transformação condicionada;  
Áreas de salvaguarda.

#### Artigo 5.º

##### Prazo de vigência e actualização

1 — Este Regulamento e a planta de ordenamento destinam-se a vigorar até à revisão do PDM, que deverá ocorrer conforme o disposto na legislação em vigor.

2 — Não se exclui no entanto a possibilidade de a Câmara manter uma actualização permanente da planta de condicionantes, em função de alterações à legislação em vigor ou à publicação de novas servidões ou restrições administrativas.

## CAPÍTULO II

### Áreas urbanas e urbanizáveis

#### Artigo 6.º

##### Designação

Estão incluídas neste capítulo as zonas delimitadas na planta de ordenamento e designadas no seu conjunto por áreas urbanas e urbanizáveis, que englobam as zonas de edificabilidade intensiva, extensiva, de transição e de concentração industrial.

#### Artigo 7.º

##### Aglomerados urbanos

As áreas urbanas e urbanizáveis definem os limites de aglomerado urbano, para efeitos do disposto em legislação aplicável.

#### Artigo 8.º

##### Uso preferencial

1 — As áreas urbanas e urbanizáveis, com excepção das zonas de concentração industrial, destinam-se essencialmente à localização de actividades residenciais e equipamentos, sem exclusão da localização de outras actividades, designadamente comerciais, de serviços, industriais e de armazenagem, desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com as primeiras.

2 — Considera-se que existem condições de incompatibilidade sempre que as actividades mencionadas:

- a) Dêem lugar a ruídos, fumos, resíduos ou de uma forma geral prejudiquem as condições de salubridade;
- b) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga ou com incompatível tráfego de pesados;
- c) Apresentem riscos de toxicidade, incêndio e explosão.

3 — Todas as actividades que estejam sujeitas a legislação específica relativa a autorização de instalação não ficam isentas de uma apreciação de incompatibilidade com base nos critérios definidos no ponto anterior.

#### Artigo 9.º

##### Alinhamentos e cêrceas

1 — Nas áreas urbanas ou urbanizáveis com precedentes construídos estruturados por acessos existentes, sejam arruamentos, estra-

das ou caminhos municipais, e para os quais não existam planos de pormenor ou de alinhamentos e cêrceas aprovados pela Câmara Municipal, as edificações a licenciar serão definidas pelo alinhamento das fachadas e pela cêrcea dominantes do arruamento onde se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifício(s) vizinho(s) ou envolvente(s) que tenha(m) excedido a altura ou o alinhamento dominante do conjunto.

2 — O princípio definido no número anterior não será aplicado sempre que haja estudo aprovado pela Câmara, no sentido da alteração da morfologia da zona em que se insere a pretensão, nomeadamente quando se preveja a modificação do perfil do arruamento em que esta se localiza.

3 — Os andares recuados e aproveitamentos de sótão ou terraços não poderão exceder a cêrcea a estabelecer em cada caso, seja segundo os critérios definidos neste artigo ou nos artigos específicos de cada uma das zonas de edificabilidade, ainda que a aplicação da regra dos 45º o permitisse.

#### Artigo 10.º

##### Profundidades de construção e ocupação do lote

1 — A profundidade das novas construções de duas frentes não poderá exceder os 15 m no caso de habitação, podendo atingir os 18 m no caso de serviços em geral, em qualquer dos casos medidos entre os alinhamentos das fachadas opostas, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano das fachadas, com excepção de varandas ou galerias autorizadas sobre a via pública.

2 — Os pisos destinados a indústria, armazéns ou comércio, localizados em construções de habitação uni e multifamiliar, serão exclusivamente admitidos em caves ou rés-do-chão, não podendo em qualquer caso exceder a profundidade máxima de 45 m.

3 — Não é permitida a ocupação integral do lote com as construções principais, mesmo se em caves, sendo o limite máximo de ocupação de 75 % da área do lote, não contando as áreas de cedência ao domínio público para o cálculo desta percentagem.

#### Artigo 11.º

##### Anexos

1 — Recomenda-se que os anexos, aqui entendidos como dependências cobertas não incorporadas no edifício principal e destinadas ao uso particular das habitações, excluindo as destinadas a garagem de veículos, localizados em lotes de habitação uni e multifamiliar, não excedam, respectivamente, as áreas de 50 m<sup>2</sup> e 25 m<sup>2</sup> por fogo, não podendo em qualquer caso exceder 10 % da área total do lote.

2 — Os anexos em logradouros de lotes para habitação só poderão ter um piso coberto e o seu pé-direito médio não poderá exceder os 2,30 m.

#### Artigo 12.º

##### Altura de meação

Qualquer construção ou alteração da cota de logradouros não poderá criar alturas de meação superiores a 4 m, excepto nas situações de empenas de encosto de construções em banda contínua ou geminadas.

#### Artigo 13.º

##### Estacionamento

1 — A criação de lugares de estacionamento dentro dos lotes ou na via pública é obrigatória e rege-se por regulamento próprio.

2 — A reconversão de construções existentes ou as novas edificações a localizar nas falhas da malha urbana estabilizada poderão ficar isentas da exigência definida no número anterior, sempre que a impossibilidade de construção do estacionamento no interior do lote fique tecnicamente justificada por razões de topografia do terreno ou por inadequabilidade de acesso no plano da fachada principal da construção.

3 — Da mesma forma poderão ficar isentas de dotação de estacionamento no exterior dos lotes as operações de loteamento à face de via pública existente e sempre que tal se torne manifestamente desadequado ao perfil do arruamento.

4 — Sempre que seja provada a impossibilidade de criação de estacionamento público de apoio a equipamentos dentro ou fora do respectivo lote, é admissível a contabilização da capacidade existente na via pública de acesso para efeitos de viabilização da sua localização.

5 — Nos casos dos números anteriores a Câmara Municipal poderá regular ou acordar com os requerentes a forma de materializar

esse estacionamento noutros locais, ou contribuir para a sua resolução por outra entidade, na proporção dos encargos dispensados com a isenção admitida no interior do lote.

6 — Esta exigência é obrigatória nas zonas de edificabilidade intensiva.

#### Artigo 14.º

##### Indústria e armazéns

1 — Nas áreas urbanas e urbanizáveis é permitida a localização de unidades industriais e de armazenagem, ainda que fora das zonas de concentração industrial e integradas em lotes próprios ou em lotes habitacionais, desde que respeitem às classes de estabelecimentos permitidas pela legislação específica relativa à autorização de instalação e cumpram todas as demais exigências deste artigo.

2 — Para as unidades industriais e de armazenagem a localizar em lote próprio exige-se:

- Que a área mínima da parcela edificável seja de 700 m<sup>2</sup> no caso de unidades isoladas e de 500 m<sup>2</sup> para unidades geminadas;
- Afastamento mínimo de 10 m das construções à frente do lote, desde que não contrarie o estipulado relativamente a afastamentos às vias nacionais;
- Afastamentos mínimos de 5 m entre as construções e os limites laterais do terreno;
- Afastamento mínimo de 6 m da construção ao limite posterior do lote.

3 — Para as unidades industriais e de armazenagem a localizar em lotes habitacionais, exige-se que:

- A respectiva construção tenha um só piso e observe o disposto no artigo 12.º deste Regulamento;
- A construção respeite um afastamento mínimo de 8 m à habitação própria ou confinante, quando o seu rés-do-chão tenha utilização habitacional;
- A sua área não exceda 40% da área total do lote.

4 — Em qualquer dos casos dos números anteriores, a Câmara poderá restringir a dimensão máxima do lote a afectar à unidade, caso o entenda conveniente por se tratar de uma área urbana e desde que se verifiquem condições de incompatibilidade decorrentes da dimensão pretendida.

5 — São permitidas alterações aos estabelecimentos industriais das classes C e D instalados antes de 15 de Março de 1991, desde que não mudem para classe superior e sejam respeitadas a qualidade ambiental e as razões de incompatibilidade referidas no artigo 8.º deste Regulamento.

6 — Nos casos em que seja requerida a ampliação ou renovação de estabelecimentos das classes A e B licenciados antes de 15 de Março de 1991 e não localizados em zona industrial prevista no Plano, o respectivo licenciamento ficará dependente da aprovação de uma proposta de medidas a adoptar para minimizar o impacto da actividade em áreas habitacionais contíguas, respeitando as exigências de qualidade ambiental a estabelecer pela Câmara Municipal e tuteladas.

7 — A instalação de novos estabelecimentos industriais das classes A e B fora das zonas de concentração industrial fica dependente da elaboração de planos de pormenor que definam novas zonas industriais que os integrem, respeitando as exigências de qualidade ambiental a estabelecer em cada caso pela Câmara Municipal e tuteladas.

#### Artigo 15.º

##### Dotação para equipamentos

1 — As parcelas delimitadas na planta de ordenamento indicativas da instalação de equipamentos de interesse colectivo, públicos ou não, existentes ou previstos, só poderão ter destino diverso do definido quando tal seja justificado por plano municipal de ordenamento subsequente.

2 — Só serão exigidos espaços de equipamentos de utilização colectiva em operações de loteamento cumprindo o estipulado na legislação em vigor no caso de as áreas resultantes da aplicação dessa legislação serem superiores a 2500 m<sup>2</sup>, e só no caso de não ultrapassarem 15% da área total objectivo dessa operação; nesses casos, essa área deverá ficar com uma frente mínima de 20 m para arruamento público.

3 — A Câmara Municipal criará regulamento próprio, autónomo do Regulamento de Taxas de Urbanização, que estabeleça uma compensação monetária para as operações de loteamento que fiquem isentas da cedência de áreas para equipamentos pela aplicação do número anterior, isenções que só serão consideradas após a aprovação desse regulamento.

#### Artigo 16.º

##### Espaços públicos

1 — Sempre que a Câmara o entenda conveniente, poderá exigir a redefinição dos espaços exteriores de utilização colectiva das novas construções, quer sejam isoladas ou em conjunto, de forma a adaptá-los, no todo ou em parte, à celebração de acordos de coopeção ou contratos de concessão de uso privativo do domínio público municipal, e, nos termos da legislação em vigor, deve ficar sempre garantida a circulação de veículos e peões necessária aos acessos comuns.

2 — A definição dos espaços exteriores de utilização colectiva que por acordo entre o requerente e a Câmara fiquem para futura atribuição aos moradores ou grupos de moradores deverá constar da respectiva licença de habitabilidade ou alvará de loteamento, servindo de base aos futuros contratos de concessão.

#### Artigo 17.º

##### Acertos por contrapartidas, destinos de uso ou cedências

1 — Nas áreas urbanas e urbanizáveis o licenciamento das construções no que se refere a aspectos urbanísticos, designadamente quanto à dimensão da intervenção, avaliada em metros quadrados de construção nova, poderá ficar sujeita a acertos para mais ou para menos, sem prejuízo das cedências obrigatórias fixadas pela lei, como resultado da negociação das seguintes variáveis:

- Tipo e volume de contrapartidas a executar pelo requerente fora da área em licenciamento e cujo interesse colectivo seja manifesto;
- Dimensão e tipo de uso a prever pela intervenção, quando se traduza na fixação de actividades de manifesto interesse concelhio;
- Cedência de áreas ou espaços construídos previstos na operação urbanística, designadamente para infra-estruturas ou equipamentos de interesse municipal.

2 — Os acertos relativos à dimensão da operação e a formalização dos interesses municipais apontados anteriormente deverão constar de documento de licenciamento a aprovar em reunião da Câmara.

3 — As áreas construídas que resultem dos acertos efectuados com base neste artigo ficam vedadas a qualquer tipo de alteração de uso por um período de 10 anos a contar da data da emissão do alvará de licença de utilização.

### SUBCAPÍTULO I

#### Zona de edificabilidade intensiva

##### Artigo 18.º

##### Designação

1 — Estão incluídas neste subcapítulo as áreas urbanas e urbanizáveis delimitadas na planta de ordenamento e designadas por zonas de edificabilidade intensiva, que se caracterizam por uma ocupação mais densa onde predomina a habitação de tipologias multifamiliares, a indústria em sítio próprio e concentrações de serviços e comércio.

2 — A este subcapítulo aplica-se o disposto nos artigos 6.º a 17.º deste Regulamento.

##### Artigo 19.º

##### Tipologia e uso dominantes

1 — Esta zona destina-se preferencialmente à construção de habitação multifamiliar e de serviços em geral, segundo uma ocupação de densidade média ou alta, sem prejuízo de construção para outras actividades compatíveis.

2 — Poderão ser licenciadas outras tipologias, designadamente as das restantes zonas da área urbana.

##### Artigo 20.º

##### Cércea padrão

1 — Esgotados que estejam os critérios de apreciação definidos no artigo 9.º deste Regulamento e caso subsistam dúvidas quanto à cércea a licenciar nesta zona, deverão ser aplicados os critérios deste artigo.

2 — Nesta zona a cércea padrão é referenciada em quatro pisos, ou seja, rés-do-chão mais três pisos acima do solo, excluindo caves,

constituindo este parâmetro a base da estimativa da edificabilidade passível de ser exigida pela Câmara.

3 — Admite-se uma subida de cêrcea até ao limite de rés-do-chão mais cinco pisos acima do solo, excluindo caves, desde que, cumulativamente:

- a) A nova cêrcea não afecte negativamente a área envolvente quer do ponto de vista paisagístico quer funcional;
- b) Tal acréscimo seja condição necessária para a preservação de áreas livres, o que poderá incluir o aproveitamento de quintas de algum valor paisagístico, seja na parcela objecto da intervenção ou noutras parcelas pertencentes ao promotor, e neste caso admite-se a cedência de terrenos em áreas de equipamentos;
- c) Essas parcelas também se localizem em zona de edificabilidade intensiva ou em qualquer das zonas de equipamentos previstas na planta de ordenamento;
- d) A área livre a preservar ou para equipamento seja igual ao dobro do acréscimo de área bruta de construção resultante do aumento da cêrcea;
- e) A área livre a preservar passe para o domínio público municipal, podendo no entanto a Câmara exigir que fique integrada na construção e sujeita ao regime de concessão para manutenção pelo condómino.

4 — A alteração pontual da cêrcea máxima poderá ainda ser autorizada pela Câmara sempre que se justifique por manifesto interesse concelhio e quando seja aconselhável pela tipologia ou destino do edifício ou ainda em casos de edificações especiais justificados pela sua natureza.

#### Artigo 21.º

##### Arruamentos e infra-estruturas

1 — Nesta zona e no caso de novos licenciamentos, a Câmara poderá, sempre que o entender, exigir a cedência das áreas necessárias à rectificação dos arruamentos, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins ou outros espaços públicos que directa ou indirectamente também beneficiem da construção.

2 — A qualquer construção deverá ser exigida a realização das infra-estruturas próprias, e no caso de loteamentos deverá ser exigida a construção da totalidade das infra-estruturas colectivas, ou seja, rede de abastecimento de água, rede de saneamento e rede de águas pluviais, ficando as infra-estruturas eléctricas, de iluminação pública, telefónicas e de gás sujeitas às exigências das entidades competentes.

3 — Todas as infra-estruturas a construir pelos requerentes deverão ficar preparadas para uma futura ligação às redes públicas que vierem a ser instaladas nesta zona.

#### Artigo 22.º

##### Dimensão dos lotes

Nesta zona admitem-se todas as dimensões de parcelas ou lotes, desde que as respectivas construções cumpram o estipulado neste Regulamento e na legislação específica, designadamente quanto a afastamentos, alinhamentos e cêrceas.

### SUBCAPÍTULO II

#### Zona de edificabilidade extensiva

##### Artigo 23.º

##### Designação

1 — Estão incluídas neste subcapítulo as áreas urbanas e urbanizáveis delimitadas na planta de ordenamento e designadas por zonas de edificabilidade extensiva, que se caracterizam por uma ocupação onde predomina a residência de tipologias pouco densas e a indústria isolada ou em lotes habitacionais e cujos precedentes de concentração urbana correspondem a núcleos semi-rurais mais ou menos expandidos ou de construção dispersa.

2 — Nesta zona incluem-se áreas que se caracterizam por uma ocupação mais compacta ou em vias de colmatação, onde é prioritária a instalação ou finalização de infra-estruturas de saneamento básico e que se designam por subzonas de edificabilidade extensiva consolidada.

3 — A este subcapítulo aplica-se o disposto nos artigos 6.º a 17.º deste Regulamento.

##### Artigo 24.º

##### Tipologia e uso dominantes

1 — Esta zona destina-se preferencialmente à construção de habitação uni ou bifamiliar isolada, geminada ou em banda, sem embargo da possibilidade de construção para outros usos que não o habitacional.

2 — Poderão ser licenciados outros usos e tipologias, designadamente de habitação multifamiliar, desde que não afectem negativamente a área envolvente quer do ponto de vista paisagístico quer funcional, permitindo nomeadamente a preservação de maiores áreas livres de interesse geral, o que poderá incluir o aproveitamento de quintas de algum valor paisagístico, e desde que cumpram cumulativamente as seguintes exigências:

- a) Melhoria dos acessos locais e, se necessário, ligação à rede viária principal;
- b) Criação de todas as redes e órgãos próprios de infra-estruturas necessários ao bom funcionamento da intervenção, incluindo a eventual ligação às redes públicas existentes;
- c) Localização, num raio de 750 m, de áreas de comércio e equipamentos básicos julgados indispensáveis ou a sua criação no âmbito da própria operação.

3 — Todas as exigências referidas nas alíneas a) e b) do número anterior ficarão a cargo do requerente.

4 — As condições referidas na alínea c) do n.º 2 deste artigo não se aplicam à subzona de edificabilidade extensiva consolidada.

##### Artigo 25.º

##### Cêrcea padrão

1 — Esgotados que estejam os critérios de apreciação definidos no artigo 9.º deste Regulamento e caso subsistam dúvidas quanto à cêrcea a licenciar nesta zona, deverão ser aplicados os critérios deste artigo.

2 — Nesta zona a cêrcea padrão é referenciada em três pisos, ou seja, rés-do-chão mais dois pisos acima do solo, excluindo caves, constituindo este parâmetro a base da estimativa da edificabilidade passível de ser exigida pela Câmara.

3 — Admite-se uma subida de cêrcea até ao limite de rés-do-chão mais três pisos acima do solo, excluindo caves, desde que, cumulativamente:

- a) A nova cêrcea não afecte negativamente a área envolvente quer do ponto de vista paisagístico quer funcional;
- b) Tal acréscimo seja condição necessária para a preservação de áreas livres, o que poderá incluir o aproveitamento de quintas de algum valor paisagístico, sejam na parcela objecto da intervenção ou noutras parcelas pertencentes ao promotor, e neste caso admite-se a cedência de terrenos em áreas de equipamentos;
- c) Essas parcelas também se localizem em zona de edificabilidade extensiva ou em qualquer das zonas de equipamentos previstas na planta de ordenamento;
- d) A área livre a preservar ou para equipamento seja igual ao dobro do acréscimo de área bruta de construção resultante do aumento da cêrcea;
- e) A área livre a preservar passe para o domínio público municipal, podendo, no entanto, a Câmara exigir que fique integrada na construção e sujeita ao regime de concessão para manutenção pelo condómino.

4 — A alteração pontual da cêrcea máxima poderá ainda ser autorizada pela Câmara sempre que se justifique por manifesto interesse concelhio e quando seja aconselhável pela tipologia ou destino do edifício ou ainda em casos de edificações especiais justificados pela sua natureza.

5 — Nos casos abrangidos pelo n.º 2 do artigo anterior e que se localizem na subzona de edificabilidade extensiva não consolidada aplica-se sempre o disposto nos números anteriores, uma vez que se admite um processo gradual de consolidação do extensivo.

##### Artigo 26.º

##### Arruamentos e infra-estruturas

1 — Nesta zona e no caso de novos licenciamentos a Câmara poderá, sempre que o entender, exigir a cedência das áreas necessárias à rectificação dos arruamentos, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins ou outros espaços públicos que directa ou indirectamente também beneficiem a construção.

2 — Nos casos de construções em lotes constituídos ou resultantes do destaque de parcelas e nos loteamentos com menos de cinco lotes destinados a habitação unifamiliar, e sempre que não existam

parte ou a totalidade das infra-estruturas, apenas será exigida a adopção de soluções individuais para as infra-estruturas em falta.

3 — Nos casos de loteamentos com mais de cinco lotes destinados a habitação unifamiliar ou em todos os casos de loteamentos para habitação multifamiliar deverá ser exigida a construção da totalidade das infra-estruturas colectivas, ou seja, rede de abastecimento de água, rede de saneamento e rede de águas pluviais, ficando as infra-estruturas eléctricas, de iluminação pública, telefónica e de gás sujeitas às exigências das entidades competentes.

4 — Todas as infra-estruturas a construir pelos requerentes deverão ficar preparadas para uma futura ligação às redes públicas que vierem a ser instaladas nesta zona.

#### Artigo 27.º

##### Dimensão dos lotes

1 — Nesta zona admitem-se, em princípio, todas as dimensões de parcelas ou lotes constituídos, desde que as respectivas construções cumpram o estipulado neste Regulamento e na legislação específica, designadamente quanto a afastamentos, alinhamentos e cêrceas.

2 — Em loteamentos com cinco ou menos lotes localizados em áreas que não disponham de rede pública de saneamento e que não construam sistemas próprios colectivos de abastecimento de água, drenagem e tratamento de esgotos a área mínima de cada lote não poderá em caso algum ser inferior a 750 m<sup>2</sup>, excepto se localizados na subzona de edificabilidade extensiva consolidada, onde aquele valor poderá descer até aos 500 m<sup>2</sup>.

### SUBCAPÍTULO III

#### Zona de transição

##### Artigo 28.º

##### Designação

1 — Estão incluídas neste subcapítulo as áreas urbanas e urbanizáveis delimitadas na planta de ordenamento e designadas por zonas urbanas de transição, que se caracterizam por uma ocupação dispersa e rara de habitação unifamiliar e de indústria isolada, cujos precedentes de construção correspondem muitas vezes a construção de apoio rural ou a ex-clandestinos.

2 — A este subcapítulo aplica-se o disposto nos artigos 6.º a 17.º deste Regulamento.

##### Artigo 29.º

##### Tipologia e uso dominantes

1 — Esta zona destina-se à construção de habitação isolada de muito baixa densidade e constitui uma reserva potencial de áreas para futuras zonas industriais ou de armazenagem, caso as actualmente propostas se manifestem insuficientes para albergar as pretensões das classes A e B.

2 — Poderão ser licenciados outros usos, nomeadamente indústrias, armazéns ou equipamentos, desde que não afectem negativamente a área envolvente, quer do ponto de vista paisagístico quer funcional, e sejam cumulativamente cumpridas as seguintes exigências:

- a) Melhoria dos acessos locais e, se necessário, a execução de ligação à rede viária principal;
- b) Resolução de todas as condições de estacionamento de viaturas, cargas e descargas;
- c) Criação de todas as redes e órgãos próprios de infra-estruturas necessários ao bom funcionamento da intervenção.

3 — As exigências referidas no número anterior ficarão a cargo do requerente.

4 — Por maioria de razão, os princípios e condicionalismos que estabelecem as condições de transformação nas áreas não urbanas têm também aplicação nesta zona, caso se tratem de intervenções da mesma natureza.

##### Artigo 30.º

##### Cêrcea padrão

1 — Nesta zona a cêrcea padrão é referenciada em dois pisos, ou seja, rés-do-chão mais um piso acima do solo, excluindo caves, constituindo este parâmetro a base da estimativa da edificabilidade passível de ser exigida pela Câmara.

2 — A alteração pontual dessa cêrcea poderá ser autorizada pela Câmara sempre que se justifique por manifesto interesse concelhio e quando seja aconselhável pela tipologia ou destino do edifício ou ainda em casos de edificações especiais justificados pela sua natureza.

#### Artigo 31.º

##### Vias e infra-estruturas

1 — Nos casos de construção em parcelas ou lotes resultantes de destaques ou loteamentos, deverão ser atendidos os seguintes condicionalismos:

- a) A Câmara poderá exigir a cedência obrigatória de áreas para o alargamento ou correcção dos acessos existentes;
- b) No caso de essas vias serem pavimentadas, ficará a cargo dos interessados a pavimentação das áreas cedidas.

2 — O licenciamento de construções nesta zona não implica que a Câmara venha a viabilizar ou a melhorar os respectivos acessos à rede viária concelhia, considerada suficiente para as actividades existentes.

3 — Às construções que não se localizem em loteamentos que incluam todas as infra-estruturas deverá ser exigida a adopção de soluções individuais para as infra-estruturas em falta.

4 — A qualquer loteamento deverá ser exigida a construção da totalidade das infra-estruturas colectivas, ou seja, rede de abastecimento de água, rede de saneamento e rede de águas pluviais, ficando as infra-estruturas eléctricas, de iluminação pública, telefónicas e de gás sujeitas às exigências das entidades competentes.

5 — Todas as infra-estruturas a construir pelos requerentes deverão ficar preparadas para uma futura ligação às redes públicas que vierem a ser instaladas nesta zona.

#### Artigo 32.º

##### Dimensão dos lotes

1 — Nesta zona a área mínima de parcelas ou de lotes destinados à construção, independentemente do seu uso ou da actividade a implantar, é de 1000 m<sup>2</sup>, seja em lotes isolados resultantes do destaque de parcelas ou de processos de loteamento.

2 — Nos loteamentos para habitação em que sejam construídas todas as infra-estruturas e sistemas de tratamento a exigir pela Câmara Municipal, de acordo com critérios técnicos que atendam nomeadamente ao tipo de solos em causa, as áreas mínimas estabelecidas no número anterior poderão baixar até aos 750 m<sup>2</sup>.

3 — Em qualquer dos casos a dimensão mínima exigível para os lotes destinados à construção poderá ser inferior ao definido nos números anteriores, permitindo, nomeadamente, a preservação de maiores áreas livres de interesse geral, o que poderá incluir o aproveitamento de quintas até de algum valor paisagístico, sempre que a globalidade da intervenção garanta uma dimensão média dos lotes correspondente aos valores fixados nos números anteriores, quer seja à custa de alguns lotes bastante maiores ou ainda da cedência de áreas verdes para o domínio público, que contarão para essa média, sendo sempre de excluir desse cálculo as áreas destinadas a arruamentos e acessos.

### SUBCAPÍTULO IV

#### Zona de concentração industrial

##### Artigo 33.º

##### Designação

1 — Estão incluídas neste subcapítulo as áreas urbanas e urbanizáveis delimitadas na planta de ordenamento e designadas por zonas de concentração industrial, que se caracterizam por uma ocupação exclusiva de construções de uso industrial, de armazenagem ou de serviços afectos a estas actividades, quer se destinem ou resultem de loteamentos industriais de iniciativa pública ou particular.

2 — Nestas zonas aplica-se o disposto nos artigos 6.º a 17.º deste Regulamento, mas apenas naquilo que é adaptável à ocupação em causa, ou seja, à construção de carácter industrial ou de armazenagem.

##### Artigo 34.º

##### Disposições gerais

1 — Nesta zona não são permitidos outros usos para além dos industriais, de armazenagem e de serviços ligados àquelas actividades.

2 — Não se aplica o disposto no n.º 2 do artigo 14.º deste Regulamento quando as novas unidades a licenciar se localizem em loteamentos industriais ou de armazéns com regulamento próprio aprovado, devendo a elaboração desses regulamentos ter como referência as exigências expressas nesse artigo.

3 — A Câmara Municipal reserva-se o direito de, antes e após o licenciamento da construção, recusar a instalação das indústrias que considere prejudiciais às características da zona de concentração industrial em causa, recusa que deverá ser tecnicamente fundamentada.

4 — Nesta zona deverão ser exigidas todas as infra-estruturas, colectivas ou individuais, necessárias à especificidade de cada tipo de actividade, assim como a sua preparação para a futura ligação às redes públicas.

### CAPÍTULO III

#### Áreas não urbanas de transformação condicionada

##### Artigo 35.º

##### Designação

Estão incluídas neste capítulo as áreas delimitadas na planta de ordenamento e designadas por não urbanas e não urbanizáveis, que correspondem na generalidade a áreas agrícolas não classificadas ou a áreas com uso florestal, sem implantação legal de construções de qualquer tipo para além das de apoio agrícola, em relação às quais não há previsão de redes municipais de infra-estruturas.

##### Artigo 36.º

##### Loteamentos e destaques de parcelas

1 — Não são permitidos nesta área quaisquer loteamentos nos termos do regime legal aplicável.

2 — Os destaques de parcelas são regulados pelo disposto no regime legal de loteamentos urbanos, sendo a área mínima da parcela a destacar a mesma aplicável para a criação de lotes nas zonas de transição, ou seja, de 1000 m<sup>2</sup>.

##### Artigo 37.º

##### Condições de construção isolada

Em parcelas de terreno constituídas é permitida a construção de:

- Uma habitação, desde que a parcela em causa possua uma área mínima de 10 000 m<sup>2</sup>, ou uma área próxima daquele valor, dentro de uma margem de 10 % menos, caso a construção a licenciar seja factor para a sua preservação, e em qualquer caso deverá ser garantido acesso a partir de caminho público existente;
- Uma habitação unifamiliar de apoio à actividade agrícola, desde que a respectiva parcela tenha uma área mínima de 5000 m<sup>2</sup>;
- Instalações de apoio às actividades agrícolas do prédio em que se localizam, desde que devidamente justificadas e não se destinem à habitação.

##### Artigo 38.º

##### Condições de transformação

1 — Admite-se o licenciamento de outro tipo de intervenções, tais como equipamentos colectivos ou operações urbanísticas que pela sua especialização e caracterização pouco frequentes ou pelas suas exigências funcionais não se enquadrem ou não sejam viáveis nas áreas urbanas e urbanizáveis, e ainda unidades industriais isoladas com programas especiais não enquadráveis nas áreas de concentração industrial, desde que, cumulativamente:

- Não afectem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico quer da sua utilização, podendo a Câmara exigir a elaboração de adequado estudo de impacto;
- Sejam criadas todas as redes e órgãos próprios de infra-estruturas necessários ao funcionamento autónomo da intervenção;
- Sejam executadas todas as infra-estruturas necessárias à construção, incluindo a execução dos acessos viários à rede principal entendidos como necessários pela Câmara;
- Não contrariem, em princípio, o conteúdo do capítulo II deste Regulamento, excepto nos casos de evidente desadequação, designadamente os parâmetros aos limites da edificabilidade expressos no subcapítulo II.

2 — A execução e a manutenção de todas as infra-estruturas necessárias ficam a cargo dos interessados.

3 — As intervenções abrangidas pelas condições do número anterior ficam especialmente dependentes da negociação das condições referentes aos espaços públicos, conforme o artigo 16.º deste Regulamento, e às contrapartidas a executar pelo requerente dentro ou fora dos limites da operação.

4 — A aprovação das condições de transformação equivale, para efeitos legais, à aprovação da transformação da área objecto da intervenção de não urbana para urbana.

5 — A instalação nesta zona de estabelecimentos industriais das classes A e B fica ainda dependente da elaboração de planos de pormenor que definam zonas industriais, respeitando as exigências de qualidade ambiental a estabelecer pela Câmara Municipal e tuteladas.

6 — O licenciamento ao abrigo deste artigo só terá validade após ratificação da Assembleia Municipal da deliberação camarária nesse sentido e o prazo de validade terá de ser expresso na ratificação por um período nunca superior a um ano.

### CAPÍTULO IV

#### Áreas de salvaguarda

##### Artigo 39.º

##### Designação

Estão incluídas neste capítulo as áreas delimitadas na planta de ordenamento e designadas por áreas de salvaguarda, que se caracterizam genericamente por integrarem a RAN e a REN, assim como as áreas de valorização paisagística.

##### Artigo 40.º

##### Reserva Agrícola Nacional

1 — As áreas da RAN estão incluídas nesta área de salvaguarda e encontram-se delimitadas na planta de condicionantes.

2 — É aplicável a estas áreas a legislação específica em vigor.

3 — O licenciamento de construções, ainda que viabilizadas com base nessa legislação, fica condicionado à não afectação negativa da área envolvente, quer do ponto de vista paisagístico, da utilização ou dos efeitos de insalubridade, e não poderá contradizar o conteúdo do capítulo II deste Regulamento, excepto nos casos de evidente desadequação.

##### Artigo 41.º

##### Reserva Ecológica Nacional

1 — As áreas da REN estão incluídas nesta área de salvaguarda e encontram-se delimitadas na planta de condicionantes.

2 — É aplicável a estas áreas a legislação específica em vigor.

##### Artigo 42.º

##### Áreas de valorização paisagística

1 — Incluem-se ainda neste capítulo outras áreas específicas que se encontram delimitadas na planta de ordenamento e para as quais se pretende um estatuto mais pormenorizado, associado a um programa de acções concretas de valorização paisagística.

2 — Estas áreas serão objecto de estudos específicos, dos quais deverá resultar a aprovação pela Câmara Municipal de regulamento próprio supletivo ao do PDM.

3 — Está já elaborado o Plano de Valorização Paisagística da Serra de Negrelos, ao que se seguirá, em princípio, o do Monte Murado e Montes de Grijó, e depois o da Área de Paisagem Protegida das Encostas do Douro.

### CAPÍTULO V

#### Rede viária e arruamentos urbanos

##### Artigo 43.º

##### Conceitos

1 — A rede viária municipal integra um conjunto diverso de vias, correntemente designadas por estradas e caminhos municipais e vicinais, e ainda os arruamentos urbanos.

2 — Com o intuito de, gradualmente, se introduzir uma hierarquia funcional na rede municipal e permitir uma nova percepção dos vários níveis da rede viária do concelho, adoptam-se os seguintes três conceitos de base, que passarão a enquadrar as novas intervenções, quer sejam municipais ou de iniciativa particular:

- Acessos locais e viação rural;
- Arruamentos urbanos, ou seja, ruas, avenidas, largos ou praças;
- Vias de ligação.

##### Artigo 44.º

##### Acessos locais e viação rural

1 — Integram as vias predominantes nas zonas rurais, em que a expansão urbana não é previsível, não obstante a construção ser pos-

sível dentro dos aglomerados urbanos, e na maioria da sua extensão estas vias são marginadas por zonas de transição e por áreas não urbanas ou de salvaguarda.

2 — O perfil transversal de referência destas vias corresponde a:

- a) Corredor entre os 4 m e os 7 m de largura;
- b) Faixa de rodagem de 3 m a 5,5 m;
- c) Berma em regra inexistente;
- d) Passeio inexistente ou residual de acerto e valorização funcional e formal;
- e) Valeta mínima de 0,3 m de largura, pouco profunda.

3 — O licenciamento de construções marginais a estas vias deverá atender aos seguintes critérios de tratamento do espaço público:

- a) A introdução de novos elementos tais como passeios, estacionamento, áreas arborizadas, etc., deverá ter em conta o carácter esporádico e a descontinuidade que vai criar no perfil de referência, pelo que os projectos de obras na via pública terão de garantir soluções de transição justificadas, com especial atenção para a segurança e comodidade dos peões, em detrimento da circulação rápida e da forma de estacionamento de veículos;
- b) Em troços com grande fluxo de peões e sempre que se verifiquem construções novas marginais à via, será exigível aos requerentes a substituição da valeta por passeio, incluindo a correspondente drenagem de águas pluviais.

#### Artigo 45.º

##### Arruamentos urbanos

1 — Integram as vias de servidão urbana, localizadas dentro dos aglomerados ou em zonas de expansão planeada, cuja função principal se destina a servir a ocupação marginal, sem no entanto impedir a fluidez necessária ao tráfego de passagem.

2 — O perfil transversal de referência dos novos arruamentos deverá corresponder a:

- a) Corredor variável de preferência superior a 10 m de largura;
- b) Faixa de rodagem superior a 7 m, a definir em função das características urbanísticas pretendidas para a zona e ainda da oferta da capacidade de tráfego necessária quando for possível a sua quantificação;
- c) Berma inexistente;
- d) Passeio variável em função das características urbanísticas pretendidas, tendencialmente superior a 1,5 m de largura;
- e) Valeta inexistente.

3 — A criação de novos arruamentos urbanos por parte de particulares e integrados em operações urbanísticas, quer resultem ou não de processos de loteamento, deverá ter como referência os valores do número anterior, assim como deverá atender aos seguintes critérios:

- a) Promover a construção e o fecho de malha urbana, favorecendo sempre que possível a ortogonalidade da rede em criação;
- b) Evitar a criação de *culs-de-sac*, excepto em casos extremos em que o impasse tenha menos inconvenientes do que a conexão;
- c) Privilegiar soluções que facilitem a criação de espaços exteriores passíveis de gestão condominial;
- d) Facilitar a circulação de peões e permitir a arborização dos espaços de circulação.

#### Artigo 46.º

##### Vias de ligação

1 — Compreendem as vias estruturantes da rede municipal concehial, que asseguram as ligações preferenciais, em princípio de maior fluidez, entre áreas urbanas e urbanizáveis e destas à rede viária nacional e, embora privilegiem o tráfego de atravessamento, deverão garantir um determinado nível de acessibilidade local, sem o que perdem a função de colectores municipais.

2 — O perfil transversal da referência destas vias corresponde a:

- a) Corredor variável tendencialmente superior a 12 m de largura;
- b) Faixa de rodagem mínima de 7 m, acrescida de faixa de lentos, quando se justifique;
- c) Berma mínima de 2 m;
- d) Passeio inexistente;
- e) Valeta mínima de 0,5 m de largura;
- f) Corredor lateral de apoio à construção marginal, quando se justifique, incluindo faixa de rodagem, estacionamento e passeios com as dimensões adequadas ao tipo de ocupação prevista, admitindo-se nestes casos a revisão dos critérios de dimensionamento da via de ligação, que poderá adaptar-se a

um perfil urbano com outras vias de circulação para acesso a construções marginais, ausência de bermas e valetas, inclusão de separadores ou passeios, etc.

3 — As ligações aos lotes e terrenos adjacentes a este tipo de vias deverão ser evitadas sempre que seja possível encontrar acessos alternativos, e as ligações aos corredores laterais deverão ser espaçadas em média de 150 m.

4 — A construção destas vias, no todo ou em parte, poderá ser atribuída a entidades particulares como contrapartidas urbanísticas, tal como ficou definido na alínea a) do n.º 1 do artigo 17.º deste Regulamento, e essas entidades receberão da Câmara os respectivos projectos de execução ou noutros casos procederão à sua elaboração de acordo com os critérios técnicos a definir pela Câmara, que os aprovará.

## CAPÍTULO VI

### Saneamento

#### Artigo 47.º

##### Conceitos e princípios

1 — A drenagem de águas residuais no concelho integra todas as componentes principais do sistema, nomeadamente as estações ou outras obras de tratamento, exdutores ou outras obras de lançamento em meios receptores ou em outros destinos finais, sistemas de drenagem, sistemas de esgoto das edificações, sistemas de evacuação dos excretos em zonas sem rede de esgoto, sistemas de recuperação de recursos e sistemas elevatórios.

2 — Os efluentes a drenar incluem os domésticos, os comunitários com origem em sistemas de drenagem colectivos, os industriais, os agrícolas e os agro-pecuários.

3 — O actual sistema está sujeito ao Regulamento Municipal de Águas Residuais e a programação dos investimentos no sector deverá manter uma permanente actualização face à evolução da política municipal de uso de solo, designadamente a consagrada neste PDM e nas suas posteriores adaptações ou alterações.

#### Artigo 48.º

##### Crítérios de aplicação

1 — De acordo com os vários tipos de áreas em que é delimitado o território do concelho de Vila Nova de Gaia, assim se deverão estabelecer critérios genéricos quanto ao tipo de soluções a adoptar em termos de saneamento.

2 — Assim, as zonas de edificabilidade intensiva ou as zonas de concentração industrial e de armazenagem deverão, num prazo a determinar por estudos técnico-económicos, ser integralmente cobertas por sistemas de drenagem convencionais colectivos e públicos, pelo que a sua viabilidade foi sumariamente averiguada aquando da sua delimitação.

3 — Nas zonas de edificabilidade extensiva e de transição admite-se a coexistência de sistemas de drenagem convencionais colectivos, sejam públicos ou a cargo de gestão condominial, ou, em alternativa, deverão ser estudadas hipóteses de aplicação de novas tecnologias para sistemas de pequenos aglomerados.

4 — Relativamente às zonas referidas no número anterior, admite-se ainda o recurso a soluções individuais, pelo que deverá ser divulgada e incentivada pelos Serviços Municipalizados a construção de soluções alternativas apropriadas de deposição final de efluentes de fossas sépticas.

5 — No que respeita às áreas não urbanas e de salvaguarda, todas as edificações erigidas ou a erigir, qualquer que seja a sua utilização efectiva ou o seu destino previsto, deverão ficar obrigadas à adopção de soluções individuais.

6 — Todos os sistemas de saneamento básico existentes ou a criar deverão respeitar regulamentos próprios existentes ou a aprovar pela Câmara Municipal, quando entenda conveniente.

## CAPÍTULO VII

### Disposições complementares

#### Artigo 49.º

##### Outras servidões administrativas

1 — Em todo o território do concelho de Vila Nova de Gaia serão observadas todas as demais protecções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, nomeadamente as assinaladas na planta de condicionantes.

2 — Os imóveis de interesse concelhio assinalados na planta de ordenamento e que constam do inventário do património construído

de Vila Nova de Gaia (edital de 23 de Julho de 1989), posterior à respectiva aprovação camarária, consideram-se com processo de classificação iniciado, pelo que ficam sujeitos à aplicação da legislação em vigor para efeitos de protecção.

3 — Qualquer licenciamento nas imediações directas de uma das estações arqueológicas que constam da listagem de património do relatório final do Plano e assinaladas na planta de ordenamento deverá ser precedido de uma consulta à Direcção Regional do Porto do IPPAA.

#### Artigo 50.º

##### Margem de acerto e rectificação

1 — Durante a vigência do presente Regulamento e das plantas de ordenamento e de condicionantes admite-se o acerto pontual dos limites das zonas das áreas urbanas e urbanizáveis apenas na contiguidade das respectivas manchas e por razões de cadastro da propriedade, desde que não sejam alterados os limites das áreas de salvaguarda.

2 — A área, em metros quadrados, a alterar em cada acerto e caso corresponda a um aumento das zonas urbanas não poderá ser superior à da propriedade a que respeita e que já estava contida nessa zona.

#### Artigo 51.º

##### Unidades operativas

1 — Na planta de ordenamento do concelho estão assinalados os limites que, em princípio, deverão definir as unidades operativas de planeamento e gestão e para as quais a Câmara define no relatório do Plano o conjunto de objectivos que se pretendem ver concretizados caso a caso.

2 — A delimitação destas unidades tem em vista informar a gestão municipal em geral e a urbanística em particular de objectivos predefinidos para cada área e que podem ser de variada ordem, tais como coerência da malha urbana a criar e integração urbanística, homogeneidade tipológica para as novas construções, concretização

de um programa de rede viária, concentração de determinado tipo de actividades, equipamentos públicos ou espaços de lazer de vocação específica, etc.

3 — Consideram-se ainda como unidades operativas as áreas de intervenção de programas de acção camarária com objectivos bem definidos, assim como todas as zonas de concentração industrial, em relação às quais deverão existir objectivos de ocupação ou soluções próprias para as infra-estruturas.

4 — A delimitação de uma unidade operativa não significa a suspensão da aplicação deste Regulamento nos actos de gestão sobre pretensões que ocorram no seu interior.

5 — Admite-se que a Câmara Municipal venha a propor a execução de planos de pormenor ou outros estudos urbanísticos para algumas das unidades delimitadas sempre que o tipo de intervenções ou pretensões a que estiver sujeita o justifiquem ou imponham, constituindo os objectivos definidos no relatório final do Plano a base programática do respectivo caderno de encargos.

#### Artigo 52.º

##### Rede viária municipal proposta

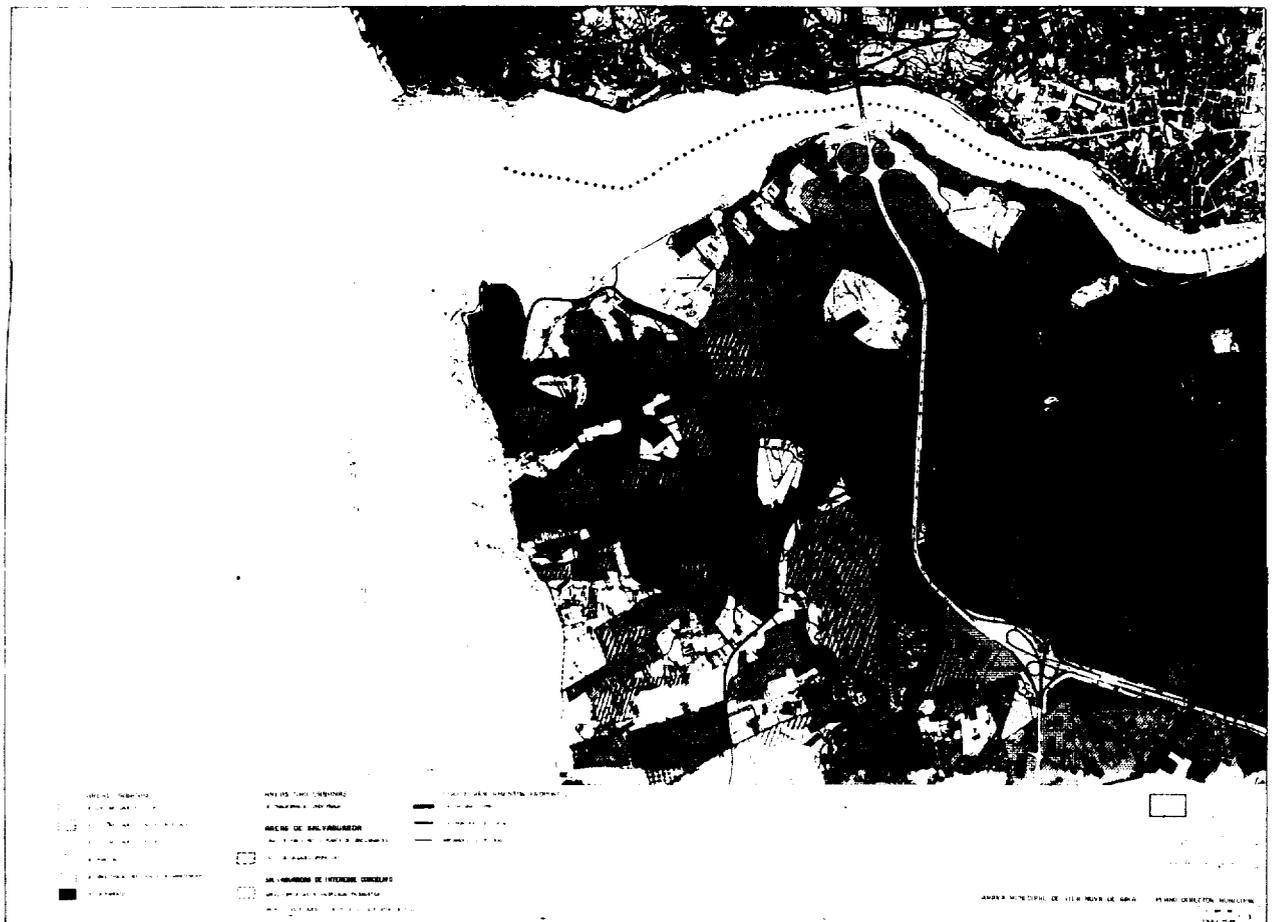
A Câmara Municipal poderá recusar o licenciamento de qualquer acção que possa inviabilizar ou tornar mais difícil e onerosa a futura execução das vias de ligação assinaladas na planta de ordenamento e listadas no relatório final do Plano.

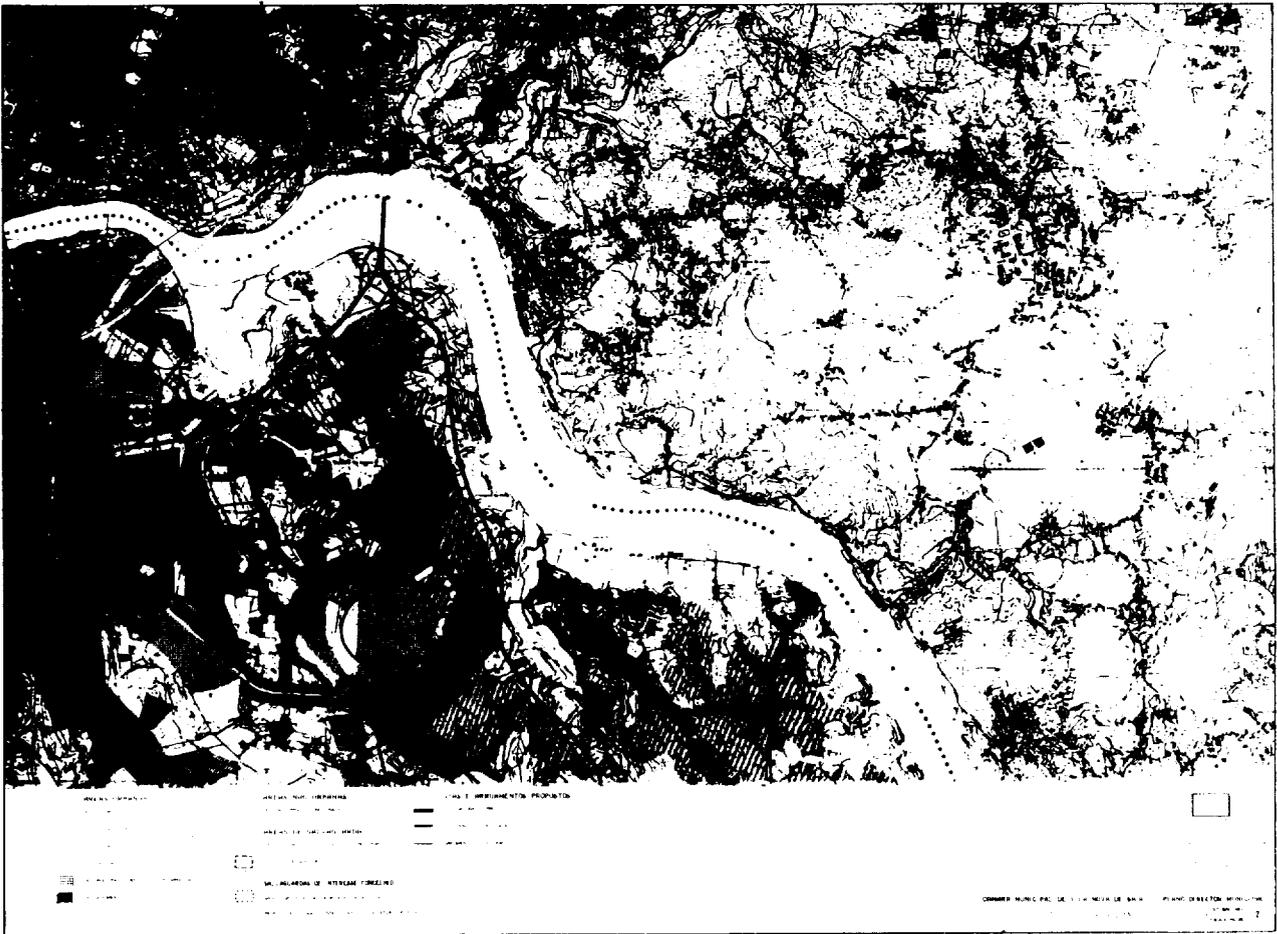
#### Artigo 53.º

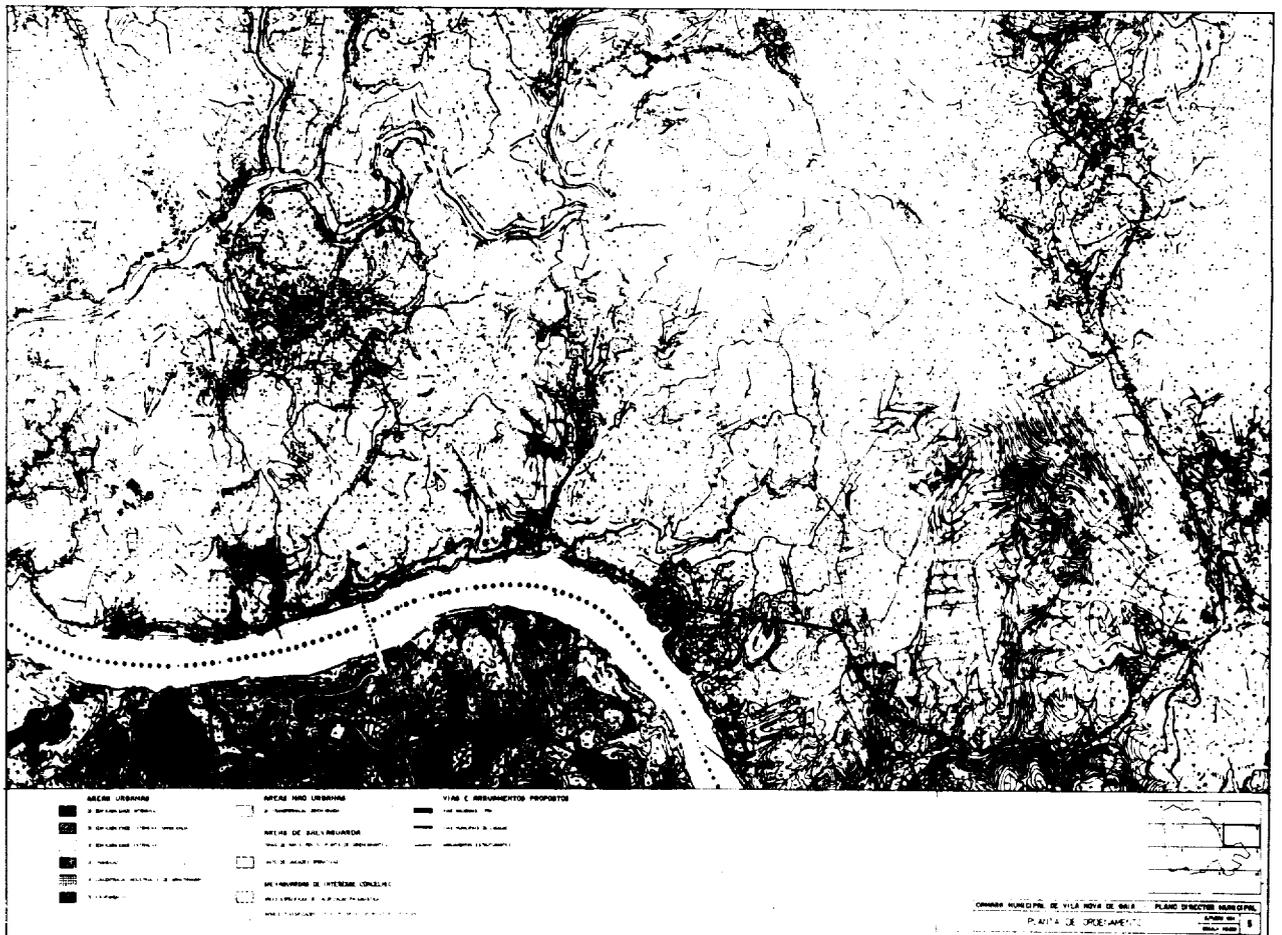
##### Revogação

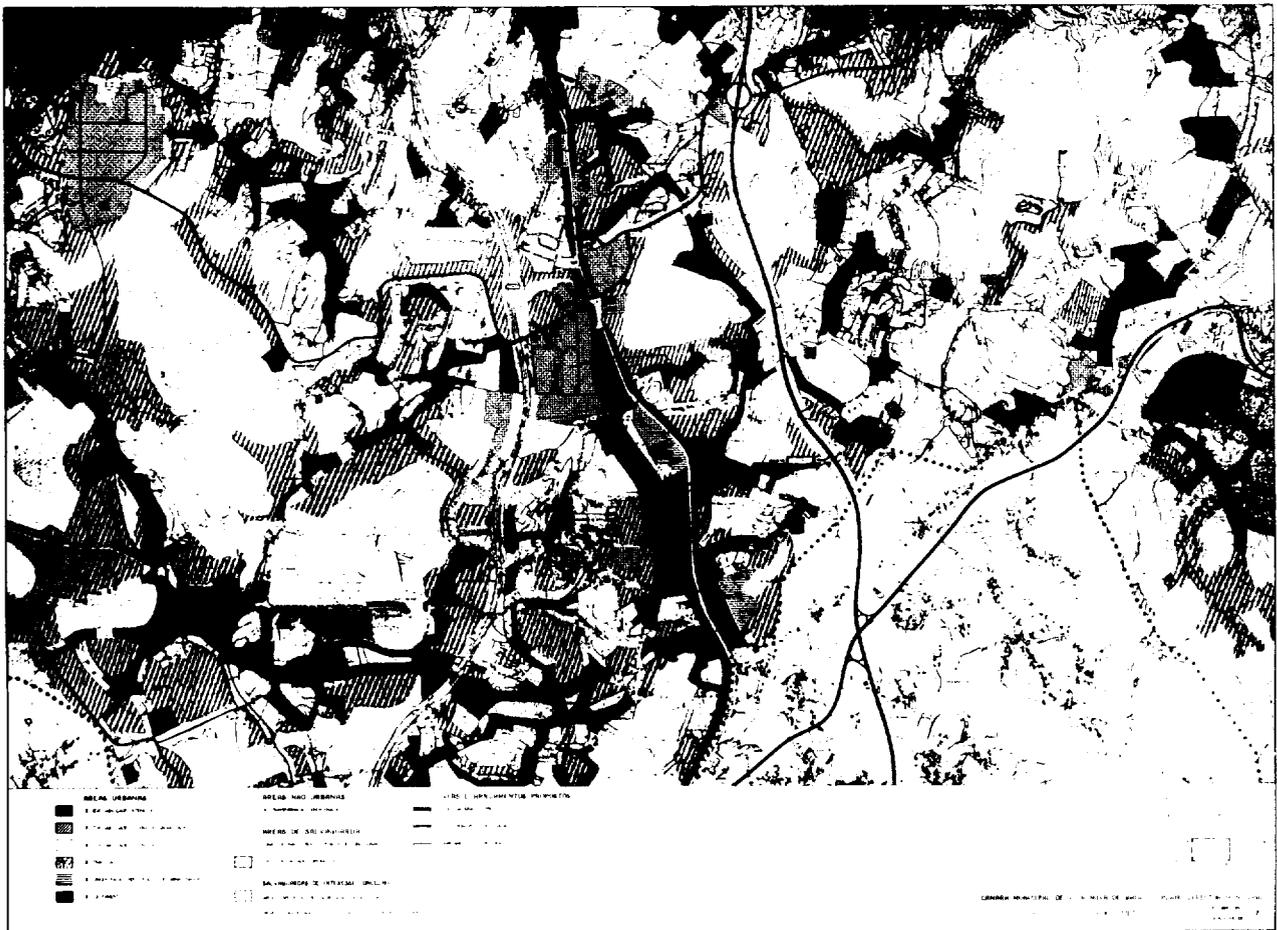
1 — Com a aprovação deste Regulamento fica revogado o anexo ao Regulamento Municipal das Edificações Urbanas, de Julho de 1970.

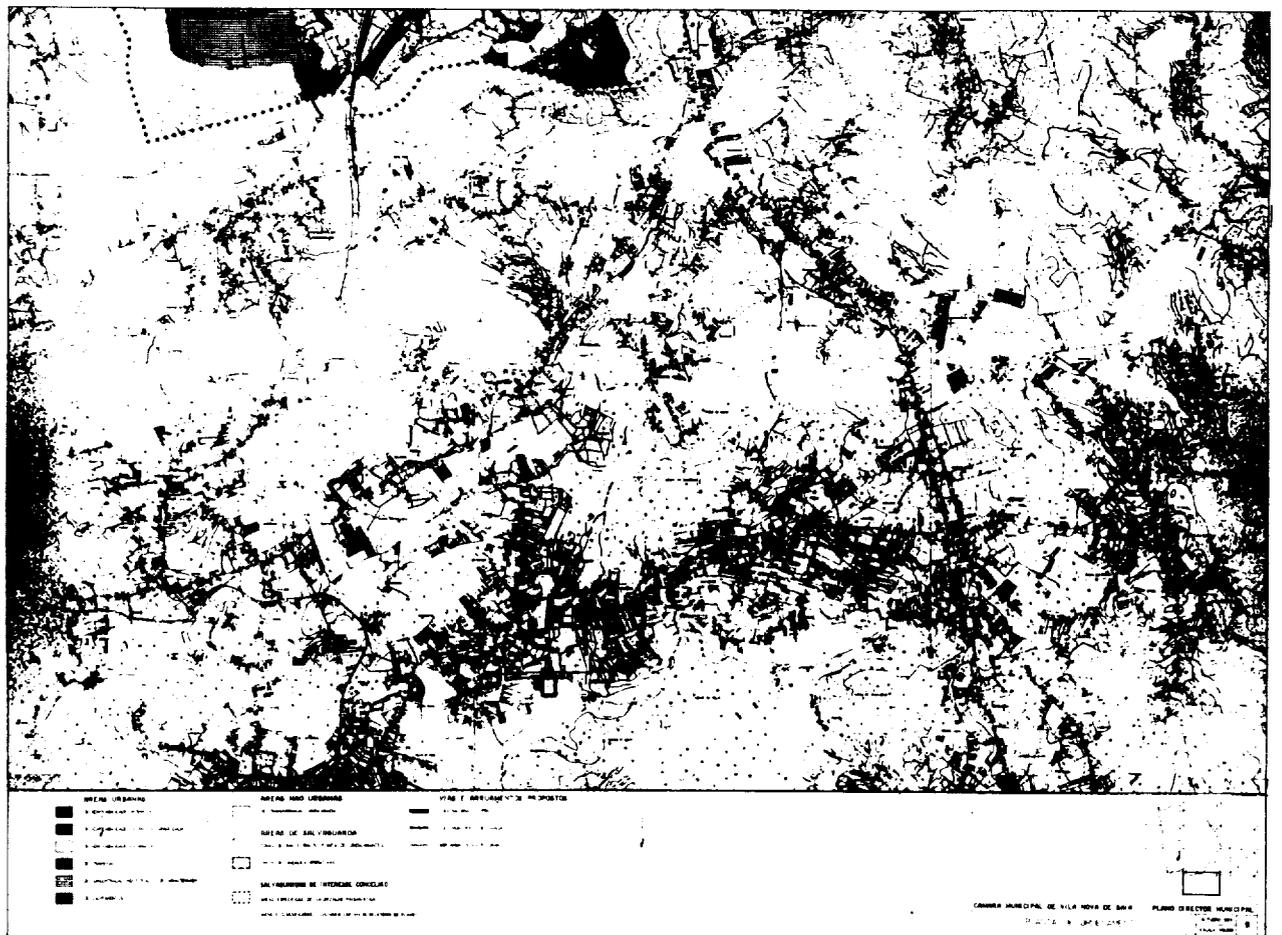
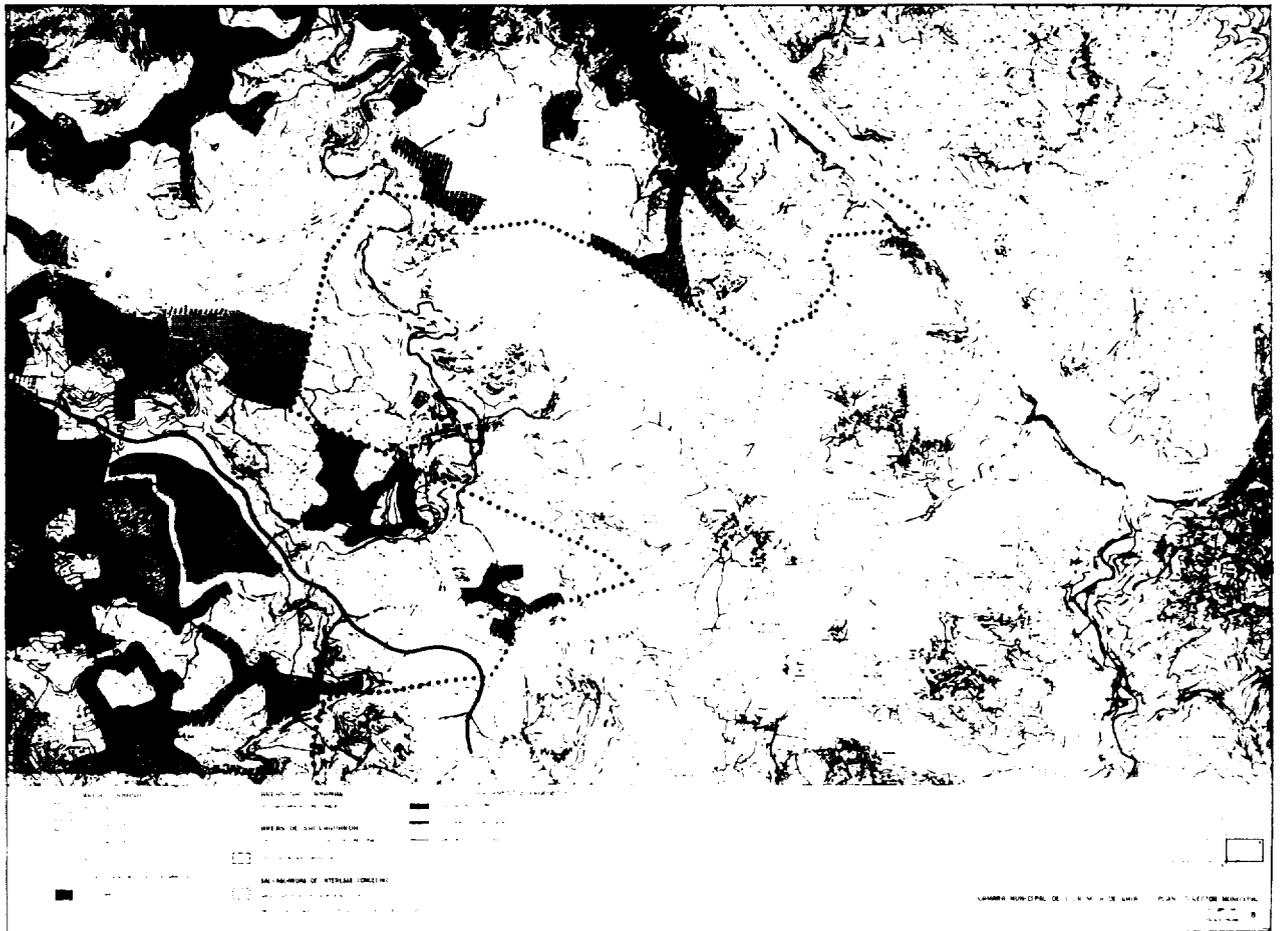
2 — Ficam ainda revogadas todas as deliberações, directivas e despachos camarários produzidos antes da entrada em vigor deste Regulamento, quando contrariem as suas disposições.

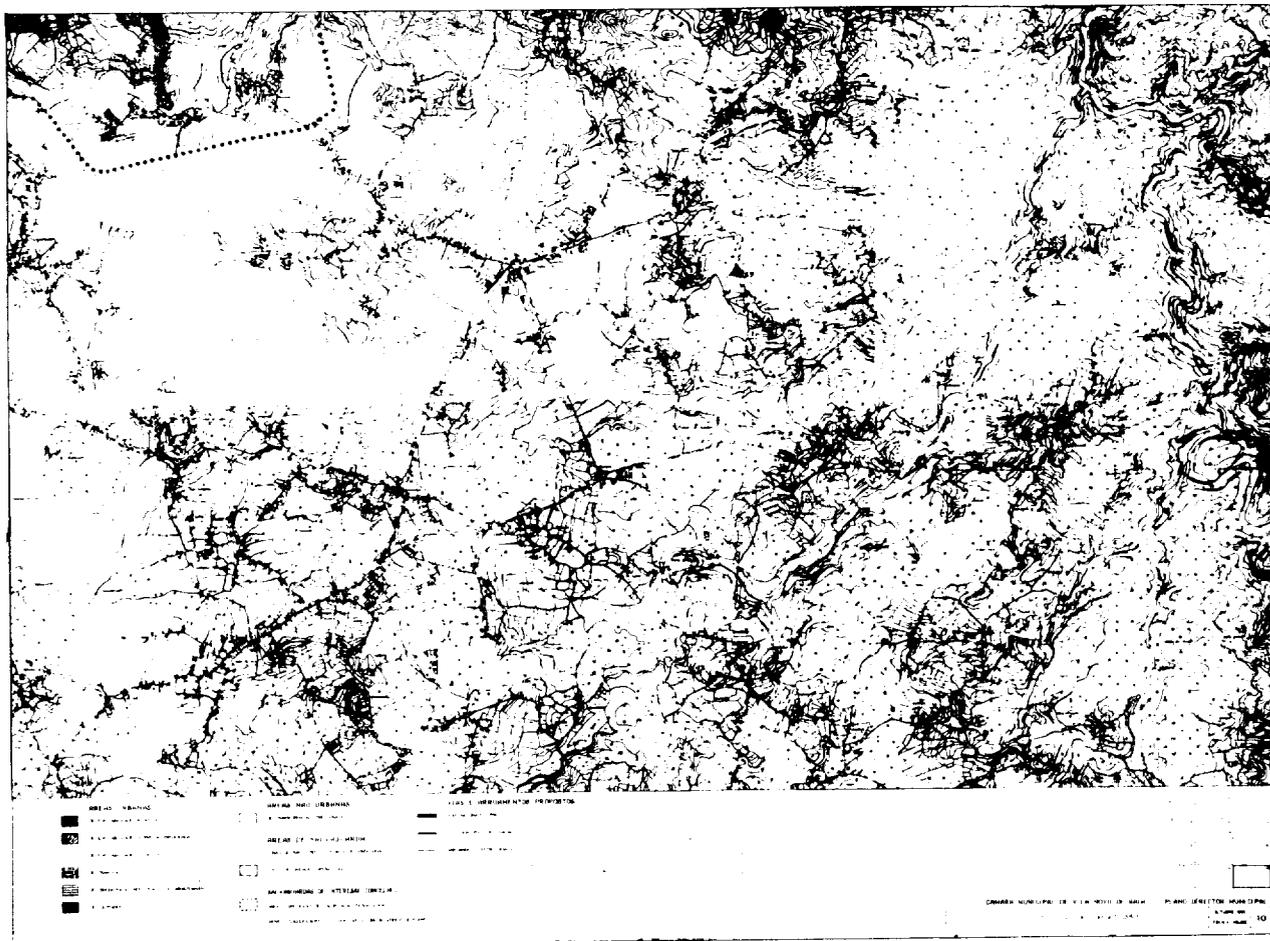












## MINISTÉRIOS DAS FINANÇAS E DO EMPREGO E DA SEGURANÇA SOCIAL

### Despacho Normativo n.º 300/94

Considerando que a licenciada Maria Helena Barata das Neves Gueifão cessou a comissão de serviço no cargo de vogal do conselho directivo do extinto Centro Regional de Segurança Social de Portalegre em 16 de Julho de 1993 e reúne os requisitos necessários para provimento na categoria de assessor da carreira técnica superior de serviço social;

Considerando o disposto na primitiva redacção do n.º 2 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 323/89, de 26 de Setembro, mantida transitoriamente em vigor pelo artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 34/93, de 13 de Fevereiro, e o disposto nos n.ºs 6 e 8 do mesmo artigo 18.º, na redacção dada pelo artigo 1.º do citado Decreto-Lei n.º 34/93, de 13 de Fevereiro;

Considerando ainda o disposto no artigo 29.º do Decreto-Lei n.º 260/93, de 23 de Julho:

Determina-se o seguinte:

1 — É criado no quadro de pessoal do Centro Regional de Segurança Social do Alentejo, aprovado pela Portaria n.º 1057/93, de 21 de Outubro, um lugar de assessor da carreira técnica superior de serviço social, a extinguir quando vagar.

2 — A criação do lugar referido no número anterior produz efeitos a 16 de Julho de 1993.

Ministérios das Finanças e do Emprego e da Segurança Social, 24 de Março de 1994. — Pelo Ministro das Finanças, *Norberto Emílio Sequeira da Rosa*, Secretário de Estado do Orçamento. — Pelo Ministro do Emprego e da Segurança Social, *Fernando Mário Teixeira de Almeida*, Secretário de Estado da Segurança Social.

### Despacho Normativo n.º 301/94

Considerando que com a entrada em vigor do Decreto Regulamentar n.º 37/93, de 21 de Outubro, cessou automaticamente, em 26 de Outubro de 1993, a comissão de serviço que a licenciada Maria Isabel Enes Madeira Ganhão vinha exercendo no cargo de chefe de divisão no extinto Centro Regional de Segurança Social de Beja, e que a mesma reúne os requisitos necessários para provimento na categoria de assessor principal;

Considerando o disposto na primitiva redacção do n.º 2 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 323/89, de 26 de Setembro, mantida transitoriamente em vigor pelo artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 34/93, de 13 de Fevereiro, e o disposto nos n.ºs 6 e 8 do mesmo artigo 18.º, na redacção dada pelo artigo 1.º do citado Decreto-Lei n.º 34/93, de 13 de Fevereiro;