

**REGULAMENTO**  
**PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE AVEIRO**

---

## **ÍNDICE TÍTULO I**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

- Artigo 1.º - Âmbito territorial
- Artigo 2.º - Composição do Plano
- Artigo 3.º - Definições
- Artigo 4.º - Estrutura de zonamento
- Artigo 5.º - Património arqueológico
- Artigo 6.º - Arruamentos e infra-estruturas
- Artigo 7.º - Postos de abastecimento de combustível

### **TÍTULO II**

#### **PROTECÇÕES, SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

- Artigo 8.º - Identificação

### **TÍTULO III**

#### **ZONAS INUNDÁVEIS**

- Artigo 9.º - Zonas inundáveis

### **TÍTULO IV**

#### **USO DO SOLO**

##### **CAPÍTULO 1**

##### **SOLO URBANIZADO**

##### **SECÇÃO 1**

##### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

- Artigo 10.º - Uso do solo
- Artigo 11.º - Alinhamentos e pisos
- Artigo 12.º - Ocupação
- Artigo 13.º - Afastamentos
- Artigo 14.º - Profundidade
- Artigo 15.º - Empenas
- Artigo 16.º - Caves
- Artigo 17.º - Anexos
- Artigo 18.º - Parâmetros de dimensionamento do espaço público
- Artigo 19.º - Oficinas de reparação de veículos automóveis
- Artigo 20.º - Recintos para armazenagem de sucata e outros materiais
- Artigo 21.º - Indústrias e armazéns nas zonas habitacionais
- Artigo 22.º - Edificações existentes

##### **SECÇÃO 2**

##### **ZONAS HABITACIONAIS**

##### **SUBSECÇÃO 1**

##### **ZONA DE IDENTIDADE CULTURAL**

- Artigo 23.º - Âmbito

##### **Subsecção 1.1.**

##### **Unidade I**

##### **Centros históricos**

##### **Da Área das “Antigas Muralhas e Bairro da Beira Mar “ e de “Esgueira”**

- Artigo 24.º - Regime de edificabilidade

##### **Subsecção 1.2**

##### **Unidade II**

##### **Eixo de Ligação entre os Centros Históricos**

Artigo 25.º - Regime de edificabilidade

### **Subsecção 1.3.**

#### **Unidade III**

#### **Av. Dr. Lourenço Peixinho**

Artigo 26.º - Regime de edificabilidade

### **SUBSECÇÃO 2**

#### **ZONA DE HABITAÇÃO UNIFAMILIAR**

Artigo 27.º - Tipologia e uso dominante

Artigo 28.º - Parâmetros urbanísticos

Artigo 29.º - Topografia do terreno

Artigo 30.º - Edificações de apoio à actividade agrícola

### **SUBSECÇÃO 3**

#### **ZONA DE HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR**

Artigo 31.º - Tipologia e uso Dominantes

Artigo 32.º - Parâmetros urbanísticos

Artigo 33.º - Topografia do terreno

### **SUBSECÇÃO 4**

#### **ZONA DE UTILIZAÇÃO MISTA**

Artigo 34.º - Tipologia e uso dominantes

Artigo 35.º - Parâmetros urbanísticos

Artigo 36.º - Topografia do terreno

Artigo 37.º - Condições especiais

## **SECÇÃO 3**

### **ZONAS DE EQUIPAMENTOS**

#### **SUBSECÇÃO 1**

#### **ZONA DE EQUIPAMENTO**

Artigo 38.º - Âmbito

Artigo 39.º - Parâmetros urbanísticos

#### **SUBSECÇÃO 2**

#### **ZONA DE EQUIPAMENTO ESPECIAL**

Artigo 40.º - Âmbito

Artigo 41.º - Parâmetros urbanísticos

## **SECÇÃO 4**

### **ZONAS INDUSTRIAIS**

#### **SUBSECÇÃO 1**

#### **ZONA INDUSTRIAL, ARMAZENAGEM, SERVIÇOS E COMÉRCIO**

Artigo 42.º - Definição e usos

Artigo 43.º - Parâmetros urbanísticos

#### **SUBSECÇÃO 2**

#### **ZONA DE ARMAZENAGEM E SERVIÇOS**

Artigo 44.º - Definição e usos

Artigo 45.º - Parâmetros urbanísticos

## **CAPÍTULO 2**

### **SOLOS CUJA URBANIZAÇÃO SEJA POSSÍVEL PROGRAMAR**

Artigo 46.º - Âmbito

## **CAPÍTULO 3**

### **SOLO RURAL**

Artigo 47.º - Âmbito

Artigo 48.º - Regime de edificabilidade

Artigo 49.º - Condições especiais

#### **CAPÍTULO 4**

#### **ESTRUTURA ECOLÓGICA**

Artigo 50.º - Âmbito

Artigo 51.º - Estrutura Verde Principal

Artigo 52.º - Estrutura Verde Secundária.

Artigo 53.º - Parques urbanos

#### **TÍTULO V**

#### **EXECUÇÃO DO PLANO**

Artigo 54.º - Perequação compensatória

#### **TÍTULO VI**

#### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

Artigo 55.º - Revogação de planos municipais de ordenamento do território

Artigo 56.º - Planos em vigor

Artigo 57.º - Revisão do Plano

Artigo 58.º - Omissões

Artigo 59.º - Entrada em vigor

## TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

### Artigo 1.º - Âmbito territorial

O presente Regulamento estabelece as regras a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo no âmbito do Plano de Urbanização da Cidade de Aveiro, adiante designado por Plano, cujos limites estão expressos na sua Planta de Zonamento.

### Artigo 2.º - Composição do Plano

- 1- O Plano é constituído por:
  - a) Regulamento;
  - b) Planta de Zonamento, que representa a organização urbana adoptada;
  - c) Planta de Condicionantes, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.
- 2- O Plano é ainda acompanhado por:
  - a) Relatório fundamentando as soluções adoptadas: O território e o modelo de intervenção; Os processos de desenvolvimento da cidade; Análise e programação de equipamentos; Componente rural; Componentes ecológicas da cidade; Rede viária e de transportes; Actividade turística; Enquadramento regional, demografia e habitação;
  - b) Programa contendo disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como os meios de financiamento das mesmas;
  - c) Planta de Enquadramento;
  - d) Planta do Extracto da Planta de Ordenamento do PDM;
  - e) Planta do Extracto da Planta de Condicionantes do PDM;
  - f) Planta da Situação Existente;
  - g) Planta de Infra-estruturas;
  - h) Planta da Estrutura Ecológica;
  - i) Planta de Localização de Equipamentos;
  - j) Carta de Ruído;
  - k) Planta das Operações Urbanísticas e Informações Prévias;
  - l) Planta dos Imóveis Classificados - Servidões

### Artigo 3.º - Definições

- 1- Para os efeitos da aplicação do presente Regulamento, entende-se por:
  - Alinhamento** – A linha que em planta separa uma via pública dos edifícios e terrenos contíguos, e que é definida pela intercepção dos planos verticais das fachadas, muros e vedações com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes.
  - Anexo** – Qualquer construção destinada a uso complementar da construção principal de que são exemplos as garagens e arrumos.
  - Área total de construção (ATC)** – Valor numérico expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas brutas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de: salas de condomínio, sótãos não habitáveis, garagens e arrumos quando localizados em cave, áreas técnicas, varandas, terraços, galerias exteriores públicas, arruamentos e outros espaços livres de uso público coberto pela edificação.
  - Área de cedência** – Valor numérico expresso em metros quadrados, que deve ser cedida ao Domínio Público, destinada à circulação pedonal e de veículos, à

instalação de infra-estruturas, a espaços verdes e de lazer, a equipamentos de utilização colectiva e a estacionamento.

**Área de implantação da construção** – Valor numérico expresso em metros quadrados, do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios, incluindo anexos, mas excluindo caves, varandas e platibandas.

**Coefficiente de afectação do solo (CAS)** – Quociente entre a área total de implantação e a área do terreno.

**Coefficiente de ocupação do solo (COS)** – Quociente entre a área total de construção e a área do terreno.

**Edificação** – A actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência

**Equipamentos** – Instalações e áreas afectas às instalações, destinadas à prestação de serviços às colectividades (saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, protecção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.) e à prática de actividades culturais, de recreio e lazer e de desporto.

**Espaços verdes de utilização colectiva** – Trata-se de espaços livres, entendidos como espaços exteriores, enquadrados na estrutura verde urbana, que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente. Inclui, nomeadamente, jardins, equipamentos desportivos a céu aberto e praças, com exclusão dos logradouros privados em moradias uni ou bifamiliares.

**Fachada** – Qualquer uma das frentes de construção de um edifício, que poderá ser principal, posterior ou lateral.

**Lote** – Área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor.

**Marca oficial de identificação de exploração** – Conjunto de dígitos resultantes da combinação de letras e/ou algarismos, que permite individualizar a exploração na Direcção Regional de Agricultura e no concelho respectivo.

**Outras explorações pecuárias** – Todas as explorações que tenham um número de animais superior ao indicado para as pecuárias caseiras.

**Parcela** – Área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento.

**Pecuárias caseiras** – Explorações animais que, pela sua natureza e dimensão, não são susceptíveis de prejudicar os meios ambiente e urbano e não ultrapassem os seguintes limites:

- Instalações de suinicultura que comportem até 8 animais adultos e respectivas crias até aos 45 dias;
- Aviários que comportem até 100 aves;
- Cuniculturas que comportem até 20 coelhos;
- Vacarias que comportem até 10 bovinos;
- Instalações de ovinos que comportem até 20 ovinos;
- Instalações de caprinos que comportem até 20 caprinos.

**Profundidade** – Dimensão horizontal do afastamento máximo entre a fachada principal e a fachada posterior de um edifício.

**Remodelação de edificações agrícolas, agro-pecuárias e pecuárias** – Beneficiação de instalações existentes para aquele fim, conducentes à melhoria do bem-estar animal, das condições ambientais e saúde pública em geral.

- 2- Para os demais conceitos não referenciados nas definições do ponto anterior deverão ser atendidas as definições inscritas na legislação em vigor.

#### **Artigo 4.º - Estrutura de zonamento**

- 1- A área de intervenção do Plano é constituída por Solo Urbanizado, Solos Cuja Urbanização Seja Possível Programar, Solo Rural e Estrutura Ecológica
- 2- O Solo Urbanizado divide-se em:
  - Zonas Habitacionais
    - Zona de Identidade Cultural
      - Centros Históricos da Área das “Antigas Muralhas e Bairro da Beira Mar” e de “Esgueira”
      - Eixo de Ligação entre os Centros Históricos
      - Área da Avenida Dr. Lourenço Peixinho
    - Zona de Habitação Unifamiliar
    - Zona de Habitação Multifamiliar (Baixa Densidade)
    - Zona de Utilização Mista
  - Zonas de Equipamentos
    - Zona de Equipamento
    - Zona de Equipamento Especial
  - Zonas Industriais
    - Zona Industrial, Armazenagem, Serviços e Comércio
    - Zona de Armazenagem e Serviços
- 3- Os Solos Cuja Urbanização Seja Possível Programar compreendem as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão:
  - Plano de Pormenor do Centro
  - Plano de Pormenor da Baixa de Santo António
  - Plano de Pormenor do Parque (Estádio Mário Duarte)
- 4- O Solo Rural, complementar do espaço urbano, que inclui os espaços agrícolas e florestais afectos à produção e/ou conservação.
- 5- A Estrutura Ecológica compreende:
  - Estrutura Verde Principal
  - Estrutura Verde Secundária
  - Parques Urbanos

#### **Artigo 5.º - Património arqueológico**

A descoberta de quaisquer vestígios arqueológicos na área do Plano obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e à sua imediata comunicação aos organismos competentes, nos termos da legislação em vigor.

#### **Artigo 6.º - Arruamentos e infra-estruturas**

- 1- Os arruamentos propostos na Planta de Zonamento podem, no âmbito do respectivo projecto, ser sujeitos a ajustamentos.
- 2- A Câmara Municipal definirá as áreas a integrar em domínio público necessárias à rectificação de arruamentos, para melhoria da faixa de rodagem, passeios, jardins e outros espaços que, directa ou indirectamente, beneficiem a construção e o espaço público.

### **Artigo 7.º - Postos de abastecimento de combustível**

- 1- Os postos de abastecimento de combustível devem ser localizados em solo urbanizado ou adjacentes à rede viária estruturante existente ou proposta.
- 2- Sem prejuízo da legislação vigente, a Câmara Municipal poderá indeferir a construção de postos de abastecimento de combustível desde que:
  - a) Afectem negativamente a imagem urbana e ambiente paisagístico da zona onde se inserem ou provoquem efeitos poluidores do ambiente através de efluentes líquidos e gasosos que produzam;
  - b) Agravem as condições de circulação rodoviária;
  - c) Afectem as condições de segurança da área onde se localizam.

## **TÍTULO II PROTECÇÕES, SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

### **Artigo 8.º - Identificação**

- 1- Na área do Plano serão observadas todas as protecções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, incluindo as seguintes identificadas na Planta de Condicionantes:

**Reserva Agrícola Nacional**

**Reserva Ecológica Nacional**

**Domínio Público Hídrico**

**Zonas Inundáveis**

**Captação de Água Potável**

**Zona de Protecção Especial da Ria de Aveiro**

**Área de Jurisdição Portuária**

**Emissários - SIMRIA**

**Servidão Radioelétrica**

**Rede Rodoviária**

- Itinerário Principal n.º5 (IP5/A25)
- Itinerário Complementar n.º1 (IC1/A17)
- Estrada Nacional n.º 235
- Estrada Nacional n.º 109 (E.N.109)
- Eixo Rodoviário Aveiro - Águeda

**Rede Ferroviária**

- Linha do Norte
- Linha do Vale do Vouga
- Ligação ao Porto de Aveiro

**Rede Elétrica**

- Linhas de Alta Tensão
- Linhas de Média Tensão

**Monumentos Nacionais:**

- Convento de St.º António + Igreja de S. Francisco e Claustro (conjunto), Dec. N.º 5/2002 de 19/2,
- ZEP Edital 111/2008 de 3/07
- Cruzeiro de Nossa Sr.ª da Glória, Dec. de 16/6/1910
- Igreja das Carmelitas, Dec. de 16/6/1910, ZEP – DG 11 de 13/01/1961



- Mosteiro de Jesus (Museu de Aveiro) Dec. de 16/6/1910, ZEP – DG 108 de 06/05/1961

#### **Imóveis de Interesse Público Classificados**

- Pelourinho de Esgueira, Dec. N.º 23 122 de 11/10/1933
- Teatro Aveirense, Dec. N.º 5/2002 de 19/2
- Igreja da Misericórdia de Aveiro, Dec. N.º 735/74 de 21/12
- Sé de Aveiro, Dec. N.º 2/96 de 6/3 (rect. N.º 10 E/96 de 31/5/96)
- Casa do Seixal e Capela da Madre de Deus (conjunto), primitiva Casa e Capela de Nicolau Ribeiro Picado, Dec. N.º 67/97 de 31/12;
- Edifício “Arte Nova”, R. de João Mendonça N.º 5 a 7, Dec. N.º 2/96 de 6/3
- Edifício da antiga Capitania do Porto de Aveiro – “Casa dos Arcos”, Dec. N.º 67/97 de 31/12
- Edifício “Arte Nova” designado por “Casa Major Pessoa”, Dec. N.º 67/97 de 31/12
- Capela do Senhor das Barrocas, Dec. N.º 34 452 de 20/03/1945, ZEP – DG 60 de 12/03/1959
- Igreja do Convento do Carmo, Dec. N.º 45 469 de 27/12/1963

#### **Imóveis de Interesse Público em Vias de Classificação**

- Conjunto Armazéns do sal Canal de S. Roque, Homologação de 29/5/2003
- Casa Paris + Ourivesaria Matias + Pastelaria Avenida (Conjunto), Homologação de 26/5/2003
- Capela de S. Gonçalo (Gonçalinho), Homologação de 3/6/2003
- Igreja Matriz de Esgueira, Edital 118/2000 de 07/07

#### **Imóveis de Interesse Municipal Classificados**

- Coreto do Parque Municipal D. Pedro V, edital 92/2008 de 15 de Maio
- Centro Comunitário da Vera Cruz, edital 117/2004 de 15 de Julho

#### **Imóveis de Interesse Municipal em Vias de Classificação**

- Casa do Dr. Peixinho, actual Fundação J.J. Magalhães, homologação de 21/04/1999
- Antigo Hospital de Aveiro, homologação de 21/04/1999
- Fachada da Casa da R. Manuel Firmino Maia, n.º 47 e 49 (Conj. Azulejar das 4 Estações), homologação 21/04/1999
- Casa da R. Tenente Resende, n.º 30 (Pensão Ferro), homologação de 19/03/1998
- Casa da R. do Carmo, n.º 35 (Pompeu Figueiredo), homologação de 18/03/1998
- Casa da R. do Carmo, n.º 12 e 14 (Arq. Silva Rocha), homologação de 19/03/1998
- Casa D. João Evangelista Lima Vidal, edital 49/2004 de 24 de Março

#### **Sítios Arqueológicos**

- Muralhas
- Praça Marquês de Pombal
- Mosteiro de Jesus
- Convento de St.º António

#### **Defesa Nacional**

- Servidão Militar
- Carreira de Tiro de Esgueira
- Asilo-Escola Distrital
- Ex-Paço do Bispo
- Quartel de Sá

#### **Edifícios Escolares**

### **Edifício Prisional e Tutelar de Menores**

- 2- A delimitação do Domínio Público Hídrico, que inclui o Domínio Público Marítimo e os Leitões de Cursos de Água, efectuada na Planta de Condicionantes, tem carácter indicativo, prevalecendo, em caso de dúvida, a legislação em vigor.

## **TÍTULO III ZONAS INUNDÁVEIS**

### **Artigo 9.º - Zonas Inundáveis**

Nas áreas sujeitas a inundações, qualquer operação urbanística deve apresentar estudo adequado que demonstre que o empreendimento projectado não é susceptível de pôr em perigo a segurança de pessoas e bens.

## **TÍTULO IV USO DO SOLO**

### **CAPÍTULO 1 SOLO URBANIZADO**

#### **SECÇÃO 1 DISPOSIÇÕES GERAIS**

##### **Artigo 10.º - Uso do solo**

- 1- O solo urbanizado destina-se predominantemente à localização de edificações para habitação, comércio, serviços, indústria, armazenagem e equipamento, desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a actividade residencial e que cumpram cumulativamente as exigências legais em vigor.
- 2- Considera-se existirem condições de incompatibilidade quando as edificações:
  - a) Afectem negativamente a imagem urbana e ambiente paisagístico da zona onde se inserem;
  - b) Possuam dimensão ou outras características não conformes com a escala urbana do local;
  - c) Dêem lugar a ruídos, fumos, resíduos ou agravem as condições de salubridade;
  - d) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga;
  - e) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão.

##### **Artigo 11.º - Alinhamentos e pisos**

- 1- Nas áreas de construção consolidada e estruturada por arruamentos públicos existentes, as novas edificações serão definidas pela cêrcea, tipologia e alinhamento da fachada principal, dominantes no arruamento, não sendo invocável a eventual existência de edifício(s) vizinho(s) ou envolvente(s) que tenha(m) excedido a altura ou alinhamento dominante do conjunto.
- 2- Nos edifícios de habitação admite-se o aproveitamento de vãos de telhado como espaço habitável, exclusivamente como extensão do piso imediatamente inferior e desde que a sua área de construção não ultrapasse 50% da área desse piso.

- 3- A intersecção entre o plano inclinado da cobertura e a laje de tecto do último piso deve ser directa sem determinar aumento da dimensão vertical da fachada.

#### **Artigo 12.º - Ocupação**

A dimensão da fachada principal das edificações não pode ser superior à dimensão da frente do lote ou parcela confrontante com a via pública de acesso, isto é, não serão aceitáveis alinhamentos e afastamentos dissonantes dos existentes ou dos previsíveis ou situações de interioridade, por força da configuração do terreno.

#### **Artigo 13.º - Afastamentos**

- 1- O afastamento posterior mínimo é de 5 metros para edifícios unifamiliares e de 6 metros para edifícios multifamiliares, medidos entre o plano da fachada posterior da edificação e o limite posterior da parcela ou lote.
- 2- Os afastamentos das edificações aos limites do lote não deverão ser inferiores a 5 metros quando existam vãos de compartimentos.
- 3- A distância mínima entre fachadas de edificações, desde que existam vãos de compartimentos, não poderá ser inferior a 10 metros.
- 4- Poder-se-á admitir a redução da distância referida nos pontos anteriores, quando se trate de áreas consolidadas ou por razões de cadastro.

#### **Artigo 14.º - Profundidade**

- 1- Nas novas edificações que disponham apenas de duas fachadas opostas para iluminação e ventilação, a profundidade máxima será de 15 metros, não se contando para o efeito varandas, platibandas, galerias autorizadas sobre terreno público ou quaisquer elementos arquitectónicos compositivos, desde que não ocupem mais do que 40% do comprimento da fachada e não criem condições de incompatibilidade definidas no ponto 2 do artigo 10.º.
- 2- Consideram-se excepções ao ponto anterior:
  - a) Edifícios existentes sujeitos a obras de conservação ou alteração onde é permitida a manutenção da profundidade existente;
  - b) Edifícios em áreas consolidadas, quando a profundidade das empenas confinantes exceder aquela dimensão;
  - c) Pisos térreos com uso não habitacional.

#### **Artigo 15.º - Empenas**

As empenas dos novos edifícios e as resultantes do acréscimo de pisos a edifícios existentes serão revestidas com o material utilizado na fachada principal ou com outro material de acabamento, em função das características e enquadramento do local em causa.

#### **Artigo 16.º - Caves**

As caves destinam-se, preferencialmente, a estacionamento, arrumos e áreas técnicas, não sendo admitidos usos habitacionais e de serviços.

#### **Artigo 17.º - Anexos**

- 1- A área máxima para anexos localizados em lotes ou parcelas de habitação unifamiliar e multifamiliar é de, respectivamente, 75 m<sup>2</sup> e 30 m<sup>2</sup> (ATC) por fogo, não podendo, em qualquer caso, exceder 10% da área total do lote ou parcela.

- 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 2,50 metros.
- 3- Qualquer construção de anexos e garagens não poderá criar alturas de meação superiores a 4 metros.

### **Artigo 18.º - Parâmetros de dimensionamento do espaço público**

- 1- As operações urbanísticas devem prever áreas destinadas a estacionamento e infra-estruturas viárias, em conformidade com as alíneas seguintes:
  - a) Estacionamento
    - i) Qualquer construção nova deverá assegurar o estacionamento suficiente para responder às próprias necessidades, de acordo com os valores mínimos a seguir indicados, arredondando por excesso às unidades os valores obtidos:

<b>Tipos de ocupação</b>	<b>Parâmetros de dimensionamento</b>	<b>Min. público</b>
Habitação Unifamiliar	2 lug/ fogo	
Habitação Multifamiliar	1,5 lug/ fogo	
Comércio, serviços e equipamentos	ATC < 500 m <sup>2</sup> = 2 lug/ 100 m <sup>2</sup> ATC > 500 m <sup>2</sup> = 3 lug/ 100 m <sup>2</sup>	50%
Grandes superfícies comerciais e comércio grossista	ATC > 2500 m <sup>2</sup> = 5 lug / 100 m <sup>2</sup> 500 m <sup>2</sup> < ATC < 2500 m <sup>2</sup> = 1 lug p/ veíc. pesados/ 100 m <sup>2</sup>	80%
Indústria	1 lug/ 100m <sup>2</sup>	20%
Hotelaria	1 lug/ 2 quartos 1 lug/ 70 quartos p/ veíc. pesados	20%
Escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, stands de automóveis e oficinas de reparação de automóvel	Em função do n.º de viaturas licenciadas ou em reparação	50%

- ii) Os lugares apontados no quadro acima referem-se, genericamente, a veículos ligeiros, sendo que, relativamente a veículos pesados, se faz referência expressa.
- iii) Para o cálculo de áreas, por lugar de estacionamento, deverão ser considerados os mínimos de 12,5 m<sup>2</sup> para veículos ligeiros e de 36 m<sup>2</sup> para veículos pesados. Em estrutura edificada devem considerar-se os mínimos de 30 m<sup>2</sup> para veículos ligeiros e de 130 m<sup>2</sup> para veículos pesados, desde que sejam salvaguardadas as áreas de circulação e acessos.
- iv) As rampas deverão ser técnica e funcionalmente adequadas, garantir a facilidade de acesso aos pisos abaixo da cota de soleira e, quando não

- sejam feitas exclusivamente por tramos rectos, não poderá a sua inclinação ser superior a 15%;
- v) No caso de constituição de propriedade horizontal será obrigatoriamente consignado a cada fracção, no mínimo, um lugar de estacionamento;
  - vi) As edificações localizadas nas zonas urbanas consolidadas poderão ficar isentas das exigências definidas nos números anteriores, desde que tecnicamente justificada por razões de ordem cadastral, topográfica, geológica ou ainda, por razões relacionadas com a preservação do património e por inadequabilidade de acesso no plano da fachada principal da construção;
  - vii) Em empreendimentos destinados a habitação social a Câmara Municipal poderá prescindir, total ou parcialmente, de estacionamento no interior das parcelas, desde que seja assegurado, em lugar público, o espaço para 1 veículo/fogo.

b) Infra-estruturas viárias:

<b>Tipos de ocupação</b>	<b>Infra-estruturas – Arruamentos Perfis transversais tipo</b>
Habitação Unifamiliar	Faixa de rodagem $\geq 6,5$ m. Passeio $\geq 2,00$ m (x2). Estacionamento = 2,50 m (x2) Caldeiras para árvores $\geq 1,0$ m (x2)
Habitação Multifamiliar	Faixa de rodagem $\geq 6,5$ m Passeio $\geq 2,50$ m (x2) Estacionamento = 2,50 m (x2) Caldeiras para árvores $\geq 1,0$ m (x2)
Zonas Industriais	Faixa de rodagem $\geq 8$ m. Passeios $\geq 2,00$ m (x2). Estacionamento $\geq 3,00$ m (x2) Caldeiras para árvores $\geq 1,0$ m (x2)
Eixos Transversais	Faixa de rodagem $\geq 7,0$ m. Passeios $\geq 2,50$ m (x2). Estacionamento = 2,50 m (x2) Faixa arborizada $\geq 1,0$ m (x2) Faixa ciclavel $\geq 1,50$ m (x2)

- i) Os valores de dimensionamento expressos no quadro de infra-estruturas viárias podem não ser aplicáveis em áreas urbanas consolidadas ou com alinhamentos definidos;
  - ii) Nas zonas consolidadas, poderá admitir-se o mínimo de 5,5 m de largura da faixa de rodagem, desde que sejam assegurados os passeios. Para faixas de rodagem com largura inferior à indicada deverá ser adoptada uma solução de sentido único.
- 2- As operações de loteamento e de obras de urbanização devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de equipamentos de utilização colectiva, dimensionadas de acordo com o quadro seguinte:

<b>Tipos de ocupação</b>	<b>Espaços verdes de utilização colectiva</b>	<b>Equipamentos de utilização colectiva</b>
Habitação Unifamiliar	28 m <sup>2</sup> / fogo	35m <sup>2</sup> / fogo
Habitação Multifamiliar	28 m <sup>2</sup> / 120m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup> / 120 m <sup>2</sup>
Comércio	28 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup>
Serviços	28 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup>
Indústria e armazéns	23 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup>

### **Artigo 19.º - Oficinas de Reparação de Veículos Automóveis**

- 1- As oficinas de reparação de veículos automóveis deverão localizar-se, preferencialmente, em Zona Industrial, Armazenagem, Serviços e Comércio, admitindo-se que o sejam também nas Zonas de Habitação Unifamiliar, Multifamiliar e de Utilização Mista, desde que não criem condições de incompatibilidade definidas no ponto 2 do artigo 10.º.
- 2- Para as oficinas existentes à data da entrada em vigor do Plano, na Zona de Identidade Cultural apenas serão admitidas obras de reconstrução ou de alteração.

### **Artigo 20.º - Parques de sucata e outros materiais**

Os recintos descobertos destinados a armazenagem de sucata ou outros materiais só serão autorizados quando localizados em Zona Industrial, Armazenagem, Serviços e Comércio, devendo respeitar as disposições legais aplicáveis.

### **Artigo 21.º - Indústrias e armazéns nas zonas habitacionais**

É permitida a localização de unidades industriais de tipo 4 (integradas em lote ou parcela próprios ou em rés-do-chão de edifícios) e armazéns e unidades industriais de tipo 3 (integrados em lote ou parcela próprios) desde que não criem condições de incompatibilidade definidas no ponto 2 do artigo 10.º e cumpram as seguintes condições:

- a) A área de implantação da edificação não exceda 30% da área total do lote ou parcela ( $CAS \leq 0.30$ );
- b) Afastamento mínimo de 6 metros da edificação aos limites laterais do lote ou parcela;
- c) Afastamento mínimo de 6 metros da edificação ao limite posterior do lote ou parcela.

### **Artigo 22.º - Edificações existentes**

- 1- As indústrias e armazéns existentes à data de entrada em vigor do Plano, mas sem licenciamento industrial, de utilização ou de localização, poderão obter a respectiva certidão, desde que cumpram, cumulativamente, os seguintes requisitos:
  - a) Não criem condições de incompatibilidade definidas no ponto 2 do artigo 10º;
  - b) Obtenham os pareceres favoráveis das entidades competentes.
- 2- Admite-se a ampliação e alteração do processo produtivo das indústrias localizadas em Solo Urbanizado, desde que cumpram o previsto no ponto anterior e as disposições das Zonas Industriais.
- 3- As edificações agrícolas, bem como as agro-pecuárias e pecuárias, detentoras de marca oficial de identificação de exploração, existentes à data da entrada em vigor do Plano, mas sem licença de utilização, poderão obtê-la, com vista à sua remodelação, desde que cumpram as recomendações emitidas pelas entidades competentes e a legislação específica em vigor;

- 4- Para as habitações existentes em zonas não habitacionais à data da entrada em vigor do Plano, poderão ser admitidos, o licenciamento, obras de reconstrução ou de alteração.

## **SECÇÃO 2**

### **ZONAS HABITACIONAIS**

#### **SUBSECÇÃO 1**

##### **ZONA DE IDENTIDADE CULTURAL**

###### **Artigo 23.º - Âmbito**

Zona caracterizada por uma ocupação urbana consolidada onde predomina o uso habitacional, apresentando importantes valores de morfologia urbana e de arquitectura e subdivide-se nas seguintes unidades:

**Unidade I** – Centro Histórico das “Antigas Muralhas e Bairro da Beira Mar” e de “Esgueira”;

**Unidade II** – Eixo de Ligação dos Centros Históricos;

**Unidade III** – Área da Avenida Dr. Lourenço Peixinho;

###### **Subsecção 1.1.**

###### **Unidade I**

###### **Centros históricos**

###### **Da área das “Antigas Muralhas e Bairro da Beira Mar” e de “Esgueira”**

###### **Artigo 24.º - Regime de edificabilidade**

As operações urbanísticas nesta zona ficam sujeitas aos seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos, sem prejuízo de outros requisitos específicos e da legislação em vigor:

- 1- As construções existentes devem ser, em princípio, conservadas, restauradas ou recuperadas.
- 2- Apenas serão permitidas demolições totais ou parciais de edifícios que, reconhecidamente, não apresentem valor histórico ou arquitectónico ou quando a sua beneficiação ou reparação não sejam técnica ou economicamente viáveis.
- 3- A determinação dos alinhamentos e cérceas dos edifícios fica condicionada pelos alinhamentos das fachadas dos edifícios contíguos e pela cércea dominante na envolvente e frente urbana em que se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifícios dissonantes.
- 4- Não serão permitidas novas construções que alterem a escala urbana da área em que se inserem, nomeadamente, no que se refere ao volume e cércea do edifício e à composição e materiais utilizados nas fachadas.
- 5- A composição e tratamento das fachadas deverão cumprir as seguintes determinações:
  - a) No plano de fachada confinante com a via pública não é permitida a construção de corpos salientes. Nos casos em que se considere a existência de varandas salientes, estas deverão corresponder apenas ao plano horizontal, não podendo as guardas de protecção ser executadas com recurso a alvenarias ou outros elementos opacos;
  - b) As empenas dos edifícios deverão, em regra, ser rebocadas e pintadas, podendo ser ponderada a utilização de outros revestimentos em função das características e enquadramento do local em causa;

- c) Nas obras de conservação, restauro e remodelação, as características e os materiais a utilizar nos vãos e no revestimento das fachadas, caso se proponha a sua substituição, estão sujeitos à aplicação dos materiais de construção originais do edifício;
  - d) Não é permitida a aplicação de azulejos no revestimento exterior dos edifícios sempre que os padrões pretendidos colidam com a adequada inserção no ambiente urbano;
  - e) Não é permitida a aplicação de materiais de revestimento que colidam com a dignidade ambiental da área em que se inserem;
  - f) Não é permitida a pintura de cantarias;
  - g) Não é permitida a aplicação de estores e persianas exteriores;
  - h) Não é permitida a instalação de aparelhos, mecanismos e condutas de ventilação ou exaustão aparentes sobre fachadas;
- 6- A composição e tratamento das coberturas deverão cumprir as seguintes determinações:
- a) As coberturas deverão ser executadas com recurso a elementos cerâmicos na cor de argila tradicional de forma a salvaguardar factores de continuidade cromática, salvo nos casos em que a solução arquitectónica justifique a utilização de outro material;
  - b) Não é permitida a aplicação de telhas vidradas ou pintadas, telhas de cimento, placas de fibrocimento e chapas metálicas ou plásticas;
  - c) Nas obras de conservação, restauro e remodelação, deverá ter-se em atenção a forma e número de águas da cobertura, a fim de serem respeitadas as características originais dos edifícios;
  - d) As formas e inclinações das coberturas deverão ter em consideração as características das coberturas tradicionais, não sendo permitida a utilização de coberturas inclinadas em ruptura com as características em presença na envolvente;
  - e) Dada a particularidade das soluções de cobertura em terraço, a sua utilização será ponderada tendo em consideração a especificidade da situação em causa;
  - f) Poderá ser permitida a construção de mansardas desde que não prejudiquem as características arquitectónicas do edifício e não venham perturbar o seu valor de conjunto;
  - g) Não é permitida a construção de andares recuados;
  - h) Não é permitida a utilização de beirais balançados. A utilização de beiral deve corresponder ao uso de telha de beiral tradicional, sobre friso ou cornija;
  - i) Não é permitida a instalação de aparelhos, mecanismos e condutas de ventilação ou exaustão aparentes sobre as coberturas.
- 7- Os logradouros serão, preferencialmente, ocupados com áreas verdes devendo:
- a) Ser mantida a vegetação e/ou arborização existente no interior dos logradouros, que constitua factor de interesse ambiental;
  - b) Nas áreas de pavimento utilizar-se materiais permeáveis ou semipermeáveis.
- 8- As alterações de uso dos edifícios devem considerar a função habitacional como função predominante, devendo ser assegurada uma percentagem mínima de 25% da área total de construção acima do solo e não podem criar condições de incompatibilidade definidas no ponto 2 do artigo 10.º.
- 9- A ocupação total de um edifício por outra função que não a habitacional pode ser considerada quando se trate de equipamento de carácter público ou interesse colectivo ou outra função de importância local.



- 10- A construção de garagens e acessos a garagens ou interiores de quarteirão poderá não ser permitida quando o carácter da área e da rua em presença desaconselhe a sua localização.
- 11- A publicidade no exterior dos edifícios deve obedecer a um cuidado estudo de inserção urbana e está sujeita a licenciamento ou autorização específica.

## **Subsecção 1.2**

### **Unidade II**

#### **Eixo de Ligação entre os Centros Históricos**

##### **Artigo 25.º - Regime de edificabilidade**

As operações urbanísticas nesta zona ficam sujeitas aos seguintes indicadores, sem prejuízo de outros requisitos específicos e da legislação em vigor:

- 1- As construções existentes devem ser, em princípio, conservadas, restauradas ou recuperadas.
- 2- Apenas serão permitidas demolições totais ou parciais de edifícios que reconhecidamente não apresentem valor histórico ou arquitectónico ou quando a sua beneficiação ou reparação não seja técnica ou economicamente viável.
- 3- Nas novas edificações deverão ser adoptados princípios de composição arquitectónica e adequação morfológica qualificadas que não comprometam ou condicionem a sua integração e enquadramento na cidade nem condicionem outras construções vizinhas.
- 4- As alterações de uso dos edifícios devem considerar a função habitacional como função predominante, devendo ser assegurada uma percentagem mínima de 25% da área total de construção acima do solo e não podem criar condições de incompatibilidade definidas no ponto 2 do artigo 10.º.
- 5- A ocupação total de um edifício por outra função que não a habitacional pode ser considerada quando se trate de equipamento de carácter público ou interesse colectivo ou outra função de importância local.
- 6- Os logradouros serão preferencialmente ocupados com áreas verdes devendo:
  - a) Ser mantida a vegetação e/ou arborização existente no interior dos logradouros, que constitua factor de interesse ambiental;
  - b) Nas áreas de pavimento utilizar-se materiais permeáveis ou semipermeáveis.
- 7- Os acessos de veículos a caves, garagens ou interiores de quarteirão deverão ter em conta o carácter da área e do arruamento onde se inserem.

## **Subsecção 1.3.**

### **Unidade III**

#### **Av. Dr. Lourenço Peixinho**

##### **Artigo 26.º - Regime de edificabilidade**

As operações urbanísticas nesta zona ficam sujeitas aos seguintes indicadores, sem prejuízo de outros requisitos específicos e da legislação em vigor:

- 1- As construções existentes devem ser, em princípio, conservadas, restauradas ou recuperadas.

- 2- Apenas serão permitidas demolições totais ou parciais de edifícios que, reconhecidamente, não apresentem valor histórico ou arquitectónico ou quando a sua beneficiação ou reparação não sejam técnica ou economicamente viáveis.
- 3- As alterações de uso dos edifícios devem considerar a função habitacional como função predominante, devendo ser assegurada uma percentagem mínima de 25% da área total de construção acima do solo e não podem criar condições de incompatibilidade definidas no ponto 2 do artigo 10.º.
- 4- A ocupação total de um edifício por outra função que não a habitacional pode ser considerada quando se trate de equipamento de carácter público ou interesse colectivo ou outra função de importância local.
- 5- A implantação das novas construções fica definida pelo alinhamento existente na área em que se inserem.
- 6- As cêrceas das novas edificações ficam condicionados pela cêrcea dominante na envolvente e frente urbana em que se inserem, não podendo exceder os cinco pisos.
- 7- Nas novas edificações deverão ser adoptados princípios de composição arquitectónica e adequação morfológica qualificadas que não comprometam ou condicionem a sua integração e enquadramento na cidade nem condicionem outras construções vizinhas.
- 8- Os logradouros serão preferencialmente ocupados com áreas verdes, devendo:
  - a) Ser mantida a vegetação e/ou arborização existente no interior dos logradouros, que constitua factor de interesse ambiental;
  - b) Nas áreas de pavimento utilizar-se materiais permeáveis ou semipermeáveis.
- 9- Os acessos de veículos a caves, garagens ou interiores de quarteirão deverão ter em conta o carácter da área e do arruamento onde se inserem.

## **SUBSECÇÃO 2**

### **ZONA DE HABITAÇÃO UNIFAMILIAR**

#### **Artigo 27.º - Tipologia e uso dominante**

Zona onde predomina a habitação unifamiliar de 2 pisos, isolada, geminada ou em banda, sendo admissível a construção de habitação bifamiliar e a instalação de outros usos e actividades, desde que não criem condições de incompatibilidade definidas no ponto 2 do artigo 10.º.

#### **Artigo 28.º - Parâmetros urbanísticos**

- 1- A área de implantação das edificações é, no máximo, de 60% da área do lote ou parcela ( $CAS \leq 0.60$ ).
- 2- A aplicação do CAS, tal como se encontra definido no ponto anterior, não poderá ser incompatível com o desenvolvimento urbano, nem criar desordenamento urbanístico.

#### **Artigo 29.º - Topografia do terreno**

Face à topografia do terreno, admite-se a construção de um piso habitável abaixo do rés-do-chão, desde que a diferença de cotas entre a fachada principal e posterior não seja inferior a 3 metros e que fiquem garantidas todas as condições de iluminação, ventilação e de salubridade.

#### **Artigo 30.º - Edificações de apoio à actividade agrícola**

As edificações para apoio à actividade agrícola são permitidas nas seguintes condições:

- a) Não criem condições de incompatibilidade definidas no ponto 2 do artigo 10.º;

- b) A área de construção seja, no máximo, 20% da área da parcela ( $COS \leq 0.20$ ), não podendo exceder 200m<sup>2</sup>;
- c) Os afastamentos mínimos aos limites da parcela sejam de 6 metros;
- d) Só poderão ter um piso e o seu pé direito médio não deverá exceder os 3 metros.

### **SUBSECÇÃO 3**

#### **ZONA DE HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR**

##### **Artigo 31.º - Tipologia e uso dominantes**

Zona onde predomina a habitação de tipologia multifamiliar de cêrcea não superior a 4 pisos, sem prejuízo do disposto no artigo 11.º. Admite-se a localização de outras actividades, desde que não criem condições de incompatibilidade definidas no ponto 2 do artigo 10.º.

##### **Artigo 32.º - Parâmetros urbanísticos**

- 1- A área de implantação das edificações é, no máximo, de 80% da área do lote ou parcela ( $CAS \leq 0.80$ ).
- 2- A aplicação do CAS, tal como se encontra definido no ponto anterior, não poderá ser incompatível com o desenvolvimento urbano, nem criar desordenamento urbanístico.

##### **Artigo 33.º - Topografia do terreno**

Face à topografia do terreno, admite-se a construção de área habitável abaixo do rés-do-chão, desde que a diferença de cotas entre a fachada principal e posterior não seja inferior a 3 metros e que fiquem garantidas todas as condições de iluminação, ventilação e de salubridade.

### **SUBSECÇÃO 4**

#### **ZONA DE UTILIZAÇÃO MISTA**

##### **Artigo 34.º - Tipologia e uso dominantes**

Zona onde predominam os edifícios de uso habitacional, comercial e de serviços de cêrcea não superior a 6 pisos, sem prejuízo do disposto no artigo 11.º. Admite-se a localização de outras actividades desde que não criem condições de incompatibilidade definidas no ponto 2 do artigo 10.º.

##### **Artigo 35.º - Parâmetros urbanísticos**

- 1- A área de implantação das edificações não poderá exceder a área do lote ou parcela ( $CAS \leq 1$ ).
- 2- A aplicação do CAS, tal como se encontra definido no ponto anterior, não poderá ser incompatível com o desenvolvimento urbano, nem criar desordenamento urbanístico.

##### **Artigo 36.º - Topografia do terreno**

Face à topografia do terreno, admite-se a construção de área habitável abaixo do rés-do-chão, desde que a diferença de cotas entre a fachada principal e posterior não seja inferior a 3 metros e que fiquem garantidas todas as condições de iluminação, ventilação e de salubridade.

### **Artigo 37.º - Condições especiais**

Em edifícios singulares, isolados, que pela sua localização e características excepcionais, forem considerados de relevante interesse económico e social expressamente reconhecido pelo município, admitir-se-á a construção de mais pisos, desde que não criem condições de incompatibilidade definidas no ponto 2 do artigo 10.º.

## **SECÇÃO 3**

### **ZONAS DE EQUIPAMENTOS**

#### **SUBSECÇÃO 1**

##### **ZONA DE EQUIPAMENTO**

#### **Artigo 38.º - Âmbito**

Zona destinada à localização de equipamentos de utilização colectiva de iniciativa pública ou privada assim como de instalações complementares e de apoio às actividades principais neles previstas.

#### **Artigo 39.º - Parâmetros urbanísticos**

- 1- A área de implantação das edificações é, no máximo, de 80% da área do lote ou parcela ( $CAS \leq 0,80$ ).
- 2- A aplicação do CAS, tal como se encontra definido no ponto anterior, não poderá ser incompatível com o desenvolvimento urbano, nem criar desordenamento urbanístico.

#### **SUBSECÇÃO 2**

##### **ZONA DE EQUIPAMENTO ESPECIAL**

#### **Artigo 40.º - Âmbito**

- 1- Zona que, em função da natureza específica da actividade portuária, está destinada à instalação de equipamento especial ligado ao Terminal Sul do Porto de Aveiro.
- 2- Nesta zona permite-se a localização de unidades industriais obrigatoriamente relacionadas com a construção e reparação naval, bem como armazéns, comércio, serviços e outros equipamentos de apoio à actividade portuária.

#### **Artigo 41.º - Parâmetros Urbanísticos**

- 1- A área total de construção dos pisos acima do solo não poderá exceder a área total do lote ou parcela ( $COS \leq 1$ ).
- 2- A área de implantação de edificações industriais não poderá exceder 50% da área total do lote ou parcela ( $CAS \leq 0,50$ ).
- 3- A área de implantação das restantes edificações não poderá exceder 90% da área total do lote ou parcela ( $CAS \leq 0,90$ ).

## **SECÇÃO 4**

### **ZONAS INDUSTRIAIS**

## **SUBSECÇÃO 1**

### **ZONA INDUSTRIAL, ARMAZENAGEM, SERVIÇOS E COMÉRCIO**

#### **Artigo 42.º - Definição e usos**

- 1- Zona que se destina à localização preferencial de edificações de uso industrial e de armazenagem.
- 2- Serão ainda admitidos usos comerciais, de serviços e, quando se justificar, habitação destinada a guarda das instalações.

#### **Artigo 43.º - Parâmetros urbanísticos**

As operações urbanísticas devem cumprir as seguintes condicionantes:

- a) A área de implantação da construção é, no máximo, de 50% da área total do lote ou parcela ( $CAS \leq 0.50$ );
- b) As edificações poderão ser isoladas, geminadas ou em banda, desde que seja garantido o acesso viário ao tardoz de cada unidade e não criem condições de incompatibilidade definidas no ponto 2 do artigo 10.º;
- c) O afastamento mínimo das edificações à frente do lote ou parcela será de 15 metros, desde que não contrarie o estipulado na legislação aplicável;
- d) O afastamento mínimo das edificações ao limite posterior do lote ou parcela será de 10 metros;
- e) O afastamento mínimo das edificações aos limites laterais do lote ou parcela será de 6 metros;
- f) Quando confinarem com zonas habitacionais e de equipamentos, devem garantir uma faixa verde contínua de protecção com largura mínima de 50 metros. Esta regra não se aplica às operações urbanísticas respeitantes a edificações existentes;
- g) Deverá garantir-se uma arborização adequada à ocupação prevista no lote ou parcela.

## **SUBSECÇÃO 2**

### **ZONA DE ARMAZENAGEM E SERVIÇOS**

#### **Artigo 44.º - Definição e usos**

Esta zona destina-se à localização preferencial de serviços e actividades comerciais por grosso ou a retalho, não obstante ser permitida a instalação de unidades industriais de tipo 3 ou 4, desde que, do facto não resultem condições da incompatibilidade definidas no ponto 2 do artigo 10.º.

#### **Artigo 45.º - Parâmetros urbanísticos**

As operações urbanísticas devem cumprir as seguintes condicionantes:

- a) A área de implantação das edificações é, no máximo, de 50% da área total do lote ou parcela, ( $CAS \leq 0.5$ ).
- b) A área total de construção não poderá exceder a área total do lote ou parcela ( $COS \leq 1$ ).
- c) As edificações poderão ser isoladas, geminadas ou em banda, desde que seja garantido o acesso viário ao tardoz de cada unidade e não criem condições de incompatibilidade definidas no ponto 2 do artigo 10.º.

- d) O afastamento mínimo das edificações à frente do lote ou parcela será de 15 metros, desde que não contrarie o estipulado na legislação aplicável.
- e) O afastamento mínimo das construções ao limite posterior do lote ou parcela será de 10 metros.
- f) O afastamento mínimo das edificações aos limites laterais do lote ou parcela será de 6 metros.
- g) Deverá garantir-se uma arborização adequada à ocupação prevista no lote ou parcela.

## **CAPÍTULO 2**

### **SOLOS CUJA URBANIZAÇÃO SEJA POSSÍVEL PROGRAMAR**

#### **Artigo 46.º - Âmbito**

Constituem os Solos Cuja Urbanização Seja Possível Programar as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 1, 2 e 3, as quais correspondem, respectivamente, ao Plano de Pormenor do Centro, ao Plano de Pormenor da Baixa de Santo António e ao Plano de Pormenor do Parque (Estádio Mário Duarte).

## **CAPÍTULO 3**

### **SOLO RURAL**

#### **Artigo 47.º - Âmbito**

No Solo Rural estão incluídos os espaços florestais e agrícolas, sendo estes constituídos por áreas submetidas ao regime jurídico da RAN (Reserva Agrícola Nacional) e áreas em que as características edáficas e topográficas permitem o desenvolvimento de práticas agrícolas, agro-pecuárias, pecuárias e florestais.

#### **Artigo 48.º - Regime de edificabilidade**

- 1- Sem prejuízo do disposto nos regimes restritivos próprios, bem como das disposições específicas definidas para cada uso, a Câmara Municipal poderá licenciar:
  - a) Habitação própria e permanente do agricultor, a título principal, com parecer prévio da entidade competente e desde que:
    - i) A área de implantação seja, no máximo, 10% da área da parcela ( $CAS \leq 0.10$ ), não podendo a área total de construção exceder os 300m<sup>2</sup>;
    - ii) O número máximo de pisos seja dois;
    - iii) Os afastamentos mínimos aos limites da parcela sejam de 5 metros.
  - b) Edificações de apoio à actividade agrícola, agro-pecuária, pecuária e/ou florestal, desde que:
    - i) A área total de construção seja de acordo com as necessidades da exploração, atestada pela entidade tutelar;
    - ii) A altura máxima das edificações seja de 6,5 metros, com excepção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas;
    - iii) Os afastamentos mínimos aos limites da parcela sejam de 6 metros.
  - c) Unidades industriais de carácter agrícola ou florestal, desde que:
    - i) A área total de construção não exceda 2000 m<sup>2</sup>;
    - ii) A altura máxima das edificações seja de 10 metros, com excepção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.
  - d) Pecuárias caseiras, desde que:

- i) A área total de construção não exceda 250 m<sup>2</sup>;
  - ii) A altura máxima das construções seja de 6,5 metros;
  - iii) Se observem os afastamentos previstos e regulados pelos regimes legais específicos e enunciados no artigo 8.º;
  - iv) Se localizem a mais de 50 metros de Solo Urbanizado e captação de água ou curso de água.
- e) Outras Explorações Pecuárias, desde que:
- i) A altura máxima da edificação seja de 6,5 metros;
  - ii) Observem os afastamentos previstos e regulados pelos regimes legais específicos enunciados no artigo 8.º;
  - iii) Se localizem a mais de 200 metros de Solo Urbanizado e da periferia de instalações de produção do mesmo tipo já existentes ou ainda outras mencionadas em legislação específica;
  - iv) Tenham um afastamento mínimo em relação ao eixo de vias públicas de 25 metros;
  - v) Criem uma faixa verde de protecção com o mínimo de 5 metros em torno da implantação.
- 2- Os acessos, no interior das parcelas, não devem ter largura superior a 4 metros, sendo o seu acabamento em material que não impermeabilize o solo.

#### **Artigo 49.º - Condições especiais**

Nesta zona admite-se a localização de instalações para agro-turismo, turismo rural e equipamentos de utilização colectiva que, pela especialização, contribuam para fomentar actividades inovadoras e dinâmicas neste espaço desde que:

- a) Seja reconhecido o interesse pela Câmara Municipal;
- b) Não criem condições de incompatibilidade definidas no ponto 2 do artigo 10.º;
- c) Sejam executadas, a cargo dos interessados, todas as infra-estruturas necessárias à construção, incluindo a execução dos acessos viários à rede principal.

## **CAPÍTULO 4 ESTRUTURA ECOLÓGICA**

#### **Artigo 50.º - Âmbito**

A Estrutura Ecológica é constituída pela Estrutura Verde Principal, pela Estrutura Verde Secundária e pelos Parques Urbanos e tem por objectivo assegurar o funcionamento autónomo do sistema biofísico, qualificando desta forma o espaço urbano e criando condições para a prática de actividades lúdicas, de recreio e de lazer.

#### **Artigo 51.º - Estrutura Verde Principal**

- 1- É constituída pelas áreas da RAN (Reserva Agrícola Nacional), REN (Reserva Ecológica Nacional), espaços agrícolas e florestais ou de mato não incluídos na RAN e REN e áreas do domínio público hídrico.
- 2- Sem prejuízo do disposto nos regimes jurídicos da Reserva Ecológica Nacional, da Reserva Agrícola Nacional e demais servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nestes espaços é permitida a construção de infra-estruturas e edificações de apoio à actividade agrícola complementar, ao recreio e lazer e outras actividades lúdicas, desde que se mantenham as características dominantes de espaço verde.

- 3- As edificações para apoio à actividade agrícola complementar poderão ser permitidas nas seguintes condições:
  - a) Não criem condições de incompatibilidade definidas no ponto 2 do artigo 10.º;
  - b) A área de construção não ultrapasse 5% da área da parcela ( $COS \leq 0.05$ ), não podendo exceder 60 m<sup>2</sup>;
  - c) Os afastamentos mínimos aos limites da parcela sejam de 6 metros;
  - d) Só poderão ter um piso e o seu pé direito médio não deverá exceder os 3 metros.
- 4- Admite-se a localização de instalações para agro-turismo, turismo rural e equipamentos de utilização colectiva que, pela especialização, contribuam para fomentar actividades inovadoras e dinâmicas neste espaço desde que:
  - a) Seja reconhecido o interesse pela Câmara Municipal;
  - b) Não criem condições de incompatibilidade definidas no ponto 2 do artigo 10.º;
  - c) Sejam executadas, a cargo dos interessados, todas as infra-estruturas necessárias à construção, incluindo a execução dos acessos viários à rede principal.

#### **Artigo 52.º - Estrutura Verde Secundária**

- 1- Compreende os espaços verdes urbanos, nomeadamente, jardins públicos, pequenas manchas de mata ou bosquetes com interesse ecológico-paisagístico, áreas desportivas, espaços de enquadramento de edifícios, logradouros e ainda arruamentos, avenidas, praças e largos .
- 2- Nesta área poderão ser localizados espaços para recreio, convívio e encontro e ainda equipamento de uso público ou edificações de apoio, desde que mantenham as características dominantes do espaço.

#### **Artigo 53.º - Parques Urbanos**

- 1- Os Parques Urbanos são destinados, predominantemente, a recreio e lazer da população.
- 2- Poderão ser construídos equipamentos e infra-estruturas, desde que a parcela não esteja inserida em servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.

## **TÍTULO V EXECUÇÃO DO PLANO**

#### **Artigo 54.º - Perequação compensatória**

Os mecanismos de perequação a utilizar pelo município para garantir o cumprimento do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos resultantes do Plano são os previstos na lei.

## **TÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **Artigo 55.º - Revogação de planos municipais de ordenamento do território**

Pelo presente Plano são revogados os seguintes PMOT:

- a) Plano de Pormenor do Picoto
- b) Plano de Pormenor da Quinta do Simão Sul



- c) Plano de Pormenor de Bica Azurva
- d) Plano Parcial do Sector do Cabouco

**Artigo 56.º - Margem de acerto e rectificação**

- 1- Durante a vigência do Plano, admite-se o acerto pontual dos limites das zonas incluídas em Solo Urbanizado, delimitadas na Planta de Zonamento, apenas na contiguidade das respectivas manchas e por razões de cadastro de propriedade ou elementos físicos do território (vias públicas, cursos e linhas de água), desde que não sejam alterados os limites das áreas de servidão e restrição de utilidade pública.
- 2- A área a alterar em cada acerto não poderá ser superior à da propriedade a que respeita e que já estava contida nessa zona.

**Artigo 57.º - Planos em vigor**

Mantêm-se em vigor o Plano de Pormenor do Centro, o Plano de Pormenor da Baixa de Santo António e o Plano de Pormenor do Parque (Estádio Mário Duarte) que se regem pelas normativas específicas publicadas em Diário da República.

**Artigo 58.º - Revisão do Plano**

O Plano deve ser revisto quando se considere inadequado e de acordo com a legislação em vigor.

**Artigo 59.º - Omissões**

As situações não previstas no presente Regulamento aplicar-se-á a demais legislação em vigor.

**Artigo 60.º - Entrada em vigor**

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