

Regulamento do Plano de Urbanização da Vila de São Brás de Alportel

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Âmbito de aplicação e delimitação territorial

- 1 - O presente Regulamento aplica-se à área de intervenção do Plano de Urbanização de S. Brás de Alportel, seguidamente designado por Plano, conforme delimitação da Planta de Zonamento.
- 2 - O presente plano, elaborado nos termos do nº 3 do artigo 9º do Decreto-Lei nº 69/90, de 2 de Março, e aprovado nos termos do Decreto-Lei nº380/99, de 22 de Fevereiro, altera o Perímetro Urbano de S. Brás de Alportel, definido no PDM, publicado no DR nº 165, série I-B, de 19/07/1995.

Artigo 2.º

Composição

- 1 - O Plano é composto de Elementos Fundamentais, Elementos Complementares e Elementos Anexos.
- 2 - São Elementos Fundamentais o Regulamento e as seguintes Plantas:

Nº	Título	Escala
1	Planta de Zonamento	1: 2 000
2	Planta Actualizada de Condicionantes	1: 2 000

- 3 - São Elementos Complementares o Relatório, o Programa de Execução, o Plano de Financiamento e as seguintes Plantas:

Nº	Título	Escala
3	Planta de Enquadramento	1: 25 000
4	Estrutura Verde: Proposta de Intervenção	1: 2 000
5.1	Rede Viária Proposta e Localização dos Perfis Transversais Tipo	1: 2 000
5.2	Rede Viária Proposta: Perfis Transversais Tipo	1: 200
6	Esquema da Rede de Abastecimento de Água: Conceito Global Proposto	1: 2 000
7.1	Esquema da Rede de Drenagem das Águas Residuais: Conceito Global Proposto	1: 2 000
7.2	Esquema da Rede de Drenagem das Águas Pluviais: Conceito Global Proposto	1: 2 000
8	Planta de Implantação da Zona entre o Cemitério e a Rua Serpa Pinto	1: 1 000

- 4 - São Elementos Anexos os Estudos de Caracterização e as seguintes Plantas:

Nº	Título	Escala
9	Extracto da Planta de Ordenamento do PDM de S. Brás de Alportel (Planta de Síntese do Plano mais abrangente, salientando as disposições alteradas)	1:25 000
9.1	Planta de Condicionantes 1: Extracto da RAN do PDM	1:25 000
9.2	Planta de Condicionantes 2: Extracto da REN do PDM	1:25 000
9.3	Planta de Condicionantes 3: Extracto da PO-Condicionamentos Especiais do PDM	1:25 000
9.4	Planta de Condicionantes 4: Extracto das Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública do PDM	1:25 000
10	Planta da Situação Existente: Levantamento Cartográfico	1: 2 000
11	PSE: Património Construído/Valor Arquitectónico e Arqueológico	1: 2 000

12	PSE: Planos, Compromissos e Intenções	1: 2 000
13	PSE: Estado de Conservação do Edificado	1: 2 000
14	PSE: Número de Pisos	1: 2 000
15	PSE: Usos do Edificado	1: 2 000
16	PSE: Estrutura Verde	1: 2 000
17	PSE: Rede Viária - Inventário Físico	1: 2 000
18	PSE: Rede Viária - Perfis Transversais	1: 200
19	PSE: Rede de Abastecimento de Água	1: 2 000
20	PSE: Rede de Águas Residuais	1: 2 000
21	PSE: Rede de Águas Pluviais	1: 2 000

Artigo 3.º

Avaliação e revisão

- 1 - A implementação do Plano deve ser objecto de avaliação sempre que a Câmara Municipal o entenda, devendo proceder-se à sua revisão antes de decorridos 10 anos sobre a entrada em vigor.
- 2 - A revisão a que se refere o número anterior não prejudica qualquer decisão que nesse sentido a Câmara Municipal entenda assumir, nos termos da legislação em vigor, procedendo previamente aos estudos necessários que concluam por tal indispensabilidade.
- 3 - A Câmara Municipal poderá considerar a aplicação de medidas preventivas para as áreas do Plano a sujeitar a revisão, de modo a acautelar os efeitos urbanísticos pretendidos.

Artigo 4.º

Natureza e força vinculativa

- 1 - O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respectivas disposições de cumprimento obrigatório, quer para as intervenções de iniciativa pública, quer para as promoções de iniciativa privada ou cooperativa.
- 2 - Na reabilitação arquitectónica de edifícios existentes, poderão ser dispensadas algumas disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), ao abrigo dos artigos 63º e 64º do RGEU, desde que devidamente justificados em projecto e assegurando convenientemente as condições de funcionalidade, iluminação e ventilação.

Artigo 5.º

Implementação do Plano

- 1 - A implementação do Plano processar-se-á através de iniciativas de promoção pública ou privada e que se revestem da forma de Plano de Pormenor, Loteamento, Edificação ou outras acções, para as áreas definidas na Planta de Zonamento, dentro dos parâmetros de ocupação estabelecidos no presente Regulamento.
- 2 - A execução das infra-estruturas necessárias para a implementação dos loteamentos efectuar-se-á de acordo com a legislação vigente e com o faseamento estabelecido pelo presente Plano.
- 3 - O traçado esquemático das infra-estruturas constante do Plano não representa para a Câmara Municipal qualquer obrigação para a sua realização ou para o pagamento dos encargos respectivos, no que se refere a terrenos detidos por particulares.

Artigo 6.º

Definições e abreviaturas

Para efeitos da aplicação do Plano são consideradas as seguintes definições e abreviaturas:

Açoteia - Cobertura, ou parte da cobertura do edifício, em terraço.

Alinhamento - linha que limita um talhão, lote ou quarteirão de arruamento público e que corresponde à linha de construção existente ou a construir delimitando os arruamentos e/ou espaços públicos; podendo-se definir alinhamentos por edifícios, muros ou vedações.

Altura da edificação - é a medida vertical da edificação, medida a partir da rasante da respectiva via de acesso principal até ao ponto mais alto da construção. Para edificações construídas em terrenos declivosos considerar-se-ão na parte descendente tolerâncias até 1,5m.

Ampliação - aumento pela junção de novas partes da estrutura ou edifício já existente.

Área bruta de construção - é o somatório das áreas brutas de todos os pisos dos edifícios, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores e incluindo todas as áreas cobertas. São excluídas as garagens quando situadas totalmente em cave, sótãos sem pé-direito regulamentar, instalações técnicas localizadas em cave, varandas, galerias exteriores públicas, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação.

Área bruta de implantação - é a projecção vertical da área total edificada ou susceptível de edificação em cada lote.

Cave - é o piso ou pisos que se encontra pelo menos 70% abaixo do nível do arruamento adjacente ao acesso principal.

Cércea - é a medida vertical da edificação, medida a partir da rasante da respectiva via de acesso principal até à platibanda ou beirado da construção. Para edificações construídas em terrenos declivosos considerar-se-ão na parte descendente tolerâncias até 1,5m.

Densidade habitacional bruta (Db) - é o quociente, expresso em fogos por hectare, entre o número de fogos edificado ou edificável e a área de uma unidade de ordenamento sujeita a Plano de Pormenor ou de um prédio sujeito a operação de loteamento.

Fogo - conjunto de espaços privados de cada habitação confinado por uma envolvente que o separa do resto do edifício.

Habitação colectiva - é o imóvel destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respectivas portas e a via pública.

Habitação unifamiliar - é o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos.

Índice de Construção (IC) - quociente entre a área bruta de construção e a área da zona definida em Plano Municipal de Ordenamento do Território ou a área do prédio sujeito a operação de loteamento, no caso do Índice de Construção *bruto*, ou a área da parcela ou do lote, no caso do Índice de Construção *líquido*.

Índice de Implantação (II) - quociente entre a área bruta de implantação da construção e a área da zona definida em Plano Municipal de Ordenamento do Território ou a área do prédio sujeito a operação de loteamento, no caso do Índice de Implantação *bruto*, ou a área da parcela ou do lote, no caso do Índice de Implantação *líquido*.

Índice de Impermeabilização - é o quociente entre a área da parte do lote ou parcela sujeita a qualquer impermeabilização provocada, designadamente, pela construção, pavimentação para circulação pedonal ou viária, estacionamento, piscinas e outros, e a área total do lote ou parcela.

Número de Pisos - é o número de pisos acima da cave ou caves.

Operação de Loteamento - é toda a acção que tenha por objecto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um dos lotes se destine imediata ou subsequentemente a construção urbana.

Plano Director Municipal e Plano de Pormenor - Planos municipais de ordenamento do território definidos com estas designações na legislação em vigor.

Reconstrução - Obras necessárias à reposição da situação anterior nos edifícios ou em algumas das suas partes componentes que apresentem estado de ruína, qualquer que seja o fim a que se destinem, de forma a voltarem a ser utilizáveis, aproveitando as paredes exteriores e outros elementos estruturais. O edifício poderá sofrer modificações no seu interior sem que daí advenham alterações do número de pisos ou áreas de pavimento.

Remodelação - Obras que têm por fim, a alteração funcional de um edifício ou de parte dele sem alterar as suas características estruturais.

Renovação - Acção mediante a qual se procede à substituição das estruturas ou edifícios existentes, envolvendo a demolição dos mesmos e a construção de novos imóveis. Pode ser pontual ou difusa, fruto da iniciativa privada quando se refere a casos pontuais e sem alteração da malha pré-existente; ou total, quando se trata de operações de planeamento sobre uma área visando a mudança dos edifícios, da malha urbana e também das infra-estruturas que os suportam.

RGEU - Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Sótão - correspondente ao espaço interior entre o último piso e a cobertura em telhado.

Trapeira - Janela ou postigo aberto no telhado para arejamento.

CAPÍTULO II VALORES CULTURAIS

Artigo 7.º Valores Culturais

1 - O Plano de Urbanização considera como Valores Culturais:

- a) Os Imóveis com Interesse.
- b) Os Conjuntos com Interesse.

Artigo 8.º Imóveis com Interesse

1 - O Plano considera com interesse os seguintes imóveis, assinalados na Planta de Zonamento:

- a) Museu
- b) Cine-Teatro
- c) Antigo Palácio Episcopal
- d) Ermida de S. Sebastião
- e) Câmara Municipal
- f) Igreja Matriz
- g) Antiga Casa das Órfãs
- h) Diversas Habitações
- i) Eiras
- j) Azinheira

2 - Nos edifícios mencionados no número anterior serão permitidas actividades como: comércio, espaços para exposições, artesanato, espaços de lazer, de espectáculos e turismo, devendo preferencialmente ser integrados em programas culturais e recreativos.

3 - Nestes imóveis só são permitidas obras de manutenção, reconstrução, ampliação, bem como a demolição de partes dos imóveis que correspondam a intervenções de data posterior à sua origem e que de alguma forma contribuam para a descaracterização do imóvel.

4 - Qualquer intervenção nestes imóveis, independentemente das técnicas e linguagem a utilizar, tem que se harmonizar com as características dos edifícios, não comprometendo a integridade destes do ponto de vista estético e volumétrico.

Artigo 9.º Conjuntos com Interesse

1 - São considerados com Interesse, os Conjuntos assinalados na Planta de Zonamento:

- a) Alguns conjuntos edificados no Espaço Urbano Histórico e no Espaço de Transição
- b) Lavadouro Municipal
- c) Bairro Aníbal Rosa da Silva
- d) Quintas Particulares

2 - Os Conjuntos com Interesse correspondem a espaços que ainda conservam características originais, apresentando uma certa homogeneidade e destacando-se pelo seu valor de conjunto.

3 - Cumpre à Câmara Municipal pronunciar-se sobre as intervenções propostas para estes conjuntos, com vista à sua salvaguarda e valorização, o que se poderá traduzir na não autorização de execução de obras, demolições ou remodelações, ou no condicionamento das mesmas, sempre que considere que estas podem prejudicar as respectivas integridade ou enquadramento.

Artigo 10.º
Achados Arqueológicos

Sempre que em qualquer obra, particular ou não, se verificarem achados arqueológicos, tal facto será comunicado à Câmara Municipal, que procederá conforme legislação aplicável.

CAPÍTULO III
DISPOSIÇÕES GENÉRICAS

Artigo 11.º
Funções admitidas nas Edificações

1 - Na área do Plano são admitidas edificações destinadas a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos colectivos e outras actividades compatíveis com a habitação, de acordo com a tipologia funcional estabelecida para as diferentes zonas do plano.

2 - São ainda admitidas edificações destinadas a indústria das classes C e D, artesanato, garagens e oficinas desde que cumpram a legislação em vigor aplicável e que não provoquem qualquer tipo de efeito poluente, incómodo ou insalubre, nem apresentem outros inconvenientes, nomeadamente em termos de estacionamento e circulação, em relação às actividades definidas no número um deste artigo, designadamente a habitação.

Artigo 12.º
Infra-estruturas urbanísticas

O licenciamento de construções para quaisquer fins poderá ser recusado nos casos em que não seja garantido o acesso, o abastecimento de água potável e a evacuação de esgotos e águas residuais e sempre que não se cumpra o faseamento previsto pelo presente Plano para a implementação das infra-estruturas.

Artigo 13.º
Edificabilidade

1 - Os índices e áreas máximos e lotes mínimos admitidos em Planos de Pormenor ou Loteamentos, ou em construções isoladas encontram-se definidos para cada uma das zonas constantes da Planta de Zonamento e no Capítulo IV do presente Regulamento.

2 - Ficam estabelecidos no Quadro I em anexo os afastamentos mínimos da construção principal em relação ao limite do lote, em função da tipologia e com excepção para as Zonas Oficiais:

3 - Cada novo lote edificável deve possuir uma frente para a via pública com uma largura mínima de 8 metros, salvo em casos especiais nas zonas consolidadas e cuja viabilidade seja demonstrada.

4 - Poderão ser admitidos afastamentos inferiores aos constantes dos números anteriores em casos de colmatação ou em situações cuja topografia do terreno torne manifestamente impossível o seu cumprimento, desde que não sejam prejudicadas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança dos lotes contíguos.

5 - A profundidade dos edifícios, nas novas construções, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, não poderá exceder 15 metros, excepto nos seguintes casos onde pode ir até 20 metros:

- a) nos balanços tipo varanda, quando permitidos, mas nunca superiores a 1.5 metros;
- b) nos casos de pisos de cave, r/c e 1º andar, quando não destinados a habitação e desde que integrados num plano de conjunto do quarteirão, ou Plano de Pormenor;
- c) nos casos de edifícios especiais de equipamento ou turismo;
- d) no caso de edifícios destinados a fins oficiais, industriais ou armazéns;

6 - Nas Zonas Consolidadas, a alteração aos afastamentos entre fachadas dos edifícios, assim como a deslocação dos planos marginais e a rectificação de alinhamentos só serão permitidas desde que definidas pela Câmara Municipal.

Artigo 14.º

Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos

1 - Os Planos de Pormenor e as operações de loteamento integrarão parcelas de terreno destinadas a Zonas Verdes, Equipamentos e infra-estruturas viárias, dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes do Quadro I e II da Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de Março, que correspondem aos valores mínimos a considerar.

2 - Para essa aferição consideram-se as novas zonas destinadas a Zonas Verdes, infra-estruturas viárias e Equipamentos delimitadas na Planta de Zonamento, bem como toda a área que seja necessária para perfazer os valores resultantes da aplicação dos referidos parâmetros.

3 - Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infra-estruturas necessárias à operação de loteamento, nomeadamente arruamentos viários e pedonais e redes de abastecimento de água, de esgotos, de electricidade, de gás e de telecomunicações, e ainda de equipamentos, ou não se justificar a localização de qualquer equipamento público no dito prédio, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, nos termos a fixar em Regulamento Municipal.

Artigo 15.º

Estacionamento em projectos de construção

1 - O estacionamento de veículos deverá sempre que possível efectuar-se no interior dos lotes, proporcionalmente às necessidades de estacionamento e manobras de descarga a que digam respeito.

2 - O número mínimo de lugares de estacionamento a prever no interior dos lotes em projectos de construção é igualmente calculado segundo os parâmetros constantes dos Quadros I e II da Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de Março.

3 - Constituem excepção aos referidos parâmetros as situações, nas zonas consolidadas, em que não seja possível a sua aplicação.

4 - Para além dos valores estabelecidos no n.º 2, há ainda a considerar, cumulativamente, a seguinte condição: os lugares de estacionamento localizados nas garagens de prédios de habitação colectiva serão, obrigatoriamente atribuídos, às fracções habitacionais, na proporção de, pelo menos, um por fogo.

Artigo 16.º

Traçado arquitectónico

1 - O traçado arquitectónico das edificações obedecerá aos seguintes condicionalismos:

a) Tratamento exterior de Paredes e Muros - o tratamento exterior da edificação deverá ter em conta as cores e materiais tradicionalmente utilizados na região, não sendo permitido a utilização de azulejos decorativos próprios para interiores no revestimento das fachadas, rebocos carapinhados ou tintas muito texturadas, ou outros materiais menos nobres e dissonantes, ou sem acabamento;

b) Portas e Janelas - os materiais a utilizar deverão ser preferencialmente a madeira ou o ferro pintados ou o alumínio lacado nas cores tradicionais da região.

c) Cores: para além das cores dos materiais naturais, serão permitidas as cores constituídas pelos pigmentos naturais de tradicional aplicação na arquitectura da região, com predominância para o branco, o ocre, o ocre rosa e o creme.

c1) Os socos, cunhais, cornijas e barras à volta das aberturas serão de pedra à vista, ou pintadas nas cores tradicionais da região.

c2) As portas, janelas, aros fixos, peitoris e portadas serão pintadas nas cores tradicionais da região.

c3) algerozes e tubos de queda deverão ser pintados na cor da fachada ou das caixilharias;

c4) guardas, gradeamentos e portões deverão ser pintados nas mesmas cores que forem utilizadas nas portas e aros de caixilharias;

c5) independentemente das cores escolhidas, só será permitida a predominância de uma cor nas diversas partes componentes do edifício.

d) **Coberturas:** o revestimento das coberturas deverá ser de telhado com telha de barro branca ou vermelha de aba e canudo ou de canudo, podendo-se considerar a aprovação de outros materiais ou tipos de cobertura desde que seja garantida a sua integração na envolvente. As águas dos telhados serão acertadas por cumeeiras. A inclinação dos telhados não ultrapassará os 30°.

2 - Todos os projectos apresentados à Câmara Municipal, quer se refiram a novas construções, quer a renovações, deverão incluir um mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar.

Artigo 17.º **Letreiros e reclamos**

Os letreiros e reclamos luminosos deverão normalmente circunscrever-se à área dos estabelecimentos respectivos e ser estudados de acordo com critério de integração arquitectónica e local que justifiquem as suas formas. Serão sempre objecto de pedido específico, que a Câmara Municipal apreciará.

Artigo 18.º **Anexos**

1- É permitida a construção de anexos, desde que, para além das disposições do RGEU relativas a ventilação, iluminação e afastamento, sejam observadas as seguintes regras:

- a) Não ocuparem uma área superior a 10% da área total do lote ou propriedade em que se implantem, não podendo essa área ultrapassar 50m²;
- b) Existir em apenas um único piso;
- c) A cêrcea máxima não exceder 2.5m.
- d) Não será permitido o uso habitacional.
- e) Não poderão ser construídos entre o plano da fachada posterior da construção principal e o limite frontal do lote relativamente à via de acesso principal.

2 - A área dos anexos não é contabilizada para efeitos do cálculo da área total prevista no presente Regulamento.

Artigo 19.º **Muros e Vedações**

1 - Os muros das edificações devem ser construídos com os mesmos materiais utilizados nas fachadas ou harmonizando-se com elas, fazendo parte dos respectivos projectos, a sua pormenorização.

2 - A altura das vedações entre lotes não poderá exceder 1.80 metros.

3 - A altura das vedações confinantes com arruamentos públicos não poderá exceder 1,50 metros, sendo no máximo constituídas por muro até 0.80 metros e o restante por sebes vegetais, gradeamentos, redes metálicas ou outros.

Artigo 20.º **Corpos Balançados**

Nas fachadas principais dos edifícios não serão permitidos corpos balançados sobre a via pública que ultrapassem 1 metro do plano da fachada.

Artigo 21.º
Caves e Sótãos

- 1 - É permitida a construção de sótãos cuja área não poderá exceder metade da área do piso imediatamente inferior.
- 2 - Não será permitido o uso habitacional nas caves.
- 3 - Os sótãos, se utilizados como parte componente da habitação, são contabilizados para efeitos do cálculo da área total.
- 4 - As caves dos edifícios para habitação colectiva, escritórios ou serviços deverão destinar-se, sempre que a sua localização ou área o permita, a estacionamento automóvel dos utentes.
- 5 - As caves dos novos edifícios podem ocupar áreas superiores à área de implantação do edifício mas nunca excedendo 60% das mesmas, excepto se inseridas num conjunto urbano objecto de Plano de Pormenor.

Artigo 22.º
Rede Viária

- 1 - Os troços pertencentes às estradas nacionais estão sujeitas ao regime geral de protecção.
- 2 - Não são permitidas intervenções que, de algum modo, inviabilizem a implementação da rede viária proposta, caso não apresentem soluções alternativas viáveis e compatíveis com o interesse público e privado.

Artigo 23.º
Percursos Pedonais

- 1 - Os percursos pedonais estão assinalados na Planta de Zonamento.
- 2 - Não são permitidas intervenções que inviabilizem a implementação destes percursos.

**CAPÍTULO IV
ZONAMENTO**

Artigo 24.º
Categorias e Subcategorias de espaço

- 1 - A área de intervenção é delimitada pelo Perímetro Urbano, englobando as seguintes Categorias de espaço, delimitadas na Planta de Zonamento:

- a) Zonas Consolidadas
- b) Zonas de Preenchimento
- c) Zonas de Expansão
- d) Zonas de Equipamentos
- e) Zonas Turísticas
- f) Zonas Oficiais
- g) Zonas Verdes

- 2 - Para efeitos de aplicação do Plano algumas Categorias de espaço definidas subdividem-se em Subcategorias.
- 3 - O regime aplicável às Categorias e Subcategorias de espaço supra mencionadas consta dos artigos seguintes.

SECÇÃO I ZONAS CONSOLIDADAS

Artigo 25.º

Definição

1 - As Zonas Consolidadas constituem áreas do núcleo urbano de S. Brás de Alportel, as quais incluem o Espaço Urbano Histórico e o Espaço de Transição do mesmo, correspondentes às UOPG 4 e 7, e que já se encontram totalmente construídas. Correspondem às áreas onde a actividade de construção é, maioritariamente, constituída por operações de renovação ou obras de conservação, beneficiação e ampliação, admitindo-se operações de loteamento sempre que as parcelas o permitam e nos termos da legislação em vigor.

2 - Pretende-se a manutenção desse estatuto e a preservação das suas características urbanas mais significativas, nomeadamente a valorização e preservação dos espaços exteriores públicos.

Artigo 26.º

Usos e Regime de edificabilidade

1 - Estas Zonas destinam-se a Habitação Unifamiliar e Colectiva e à implantação de Comércio, Serviços, Turismo e outras actividades compatíveis com a habitação.

2 - As edificações nas Zonas Consolidadas estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cércea, volumetria e ocupação do lote tradicionais do núcleo urbano em que se inserem.

b) Todos os projectos apresentados à Câmara Municipal, quer para obras de conservação e restauro, quer para ampliações e novas construções, incluirão obrigatoriamente, mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar.

c) Sem prejuízo do disposto no Artigo 127.º do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Fevereiro, apenas serão permitidas demolições de edifícios que reconhecidamente não apresentem valor histórico e arquitectónico ou quando a sua conservação não seja técnica ou economicamente viável.

d) No caso de renovação, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cércea da preexistência ou a cércea predominante definida pelas edificações do conjunto em que se insere.

e) Respeitar o alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas, excepto se a Câmara Municipal entender conveniente fixar um novo alinhamento.

f) Quando admissíveis, a Câmara Municipal poderá condicionar as mudanças de uso para serviços e comércio à execução de obras de conservação e de restauro de toda a edificação.

g) O número de pisos máximo admissível é de 4.

h) O Índice de Impermeabilização máximo é de 0.8.

3 - Constitui excepção às alíneas g e h do número anterior, a edificabilidade em zonas consolidadas que se encontrem integradas na UOPG 4 - Espaço Urbano Histórico e na UOPG 7 - Espaço de Transição do Espaço Urbano Histórico, para as quais se aplica o disposto nos artigos 45.º e 46.º.

SECÇÃO II ZONAS DE PREENCHIMENTO

Artigo 27.º

Definição

As Zonas de Preenchimento são zonas de ocupação recente, não consolidadas e com vocação de ocupação predefinida pelas construções existentes, ou por loteamentos aprovados.

Artigo 28.º
Regime de edificabilidade

1 - Nas Zonas de Preenchimento os Planos de Pormenor e Projectos de Loteamento que venham a ser elaborados têm que obedecer ao Índice Bruto de Construção, máximo, de 0.8.

2 - Nas Zonas de Preenchimento, as edificações estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cércea, volumetria e ocupação do lote tradicionais da zona urbana em que se inserem.

b) Todos os projectos apresentados à Câmara Municipal, quer para obras de conservação e restauro, quer para ampliações e novas construções, incluirão obrigatoriamente mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar.

c) No caso de renovação, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cércea da preexistência ou a cércea dominante definida pelas edificações do conjunto em que se insere.

d) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado, excepto se a Câmara Municipal entender conveniente fixar um novo alinhamento.

e) A área mínima de lote é de:

- e1) 400 m² para a Habitação Unifamiliar Isolada;
- e2) 275 m² para a Habitação Unifamiliar Geminada;
- e3) 200 m² para a Habitação Unifamiliar em Banda;
- e4) 325 m² para a Habitação Colectiva Geminada;
- e5) 250 m² para a Habitação Colectiva em Banda.

f) O número máximo de pisos é de:

- f1) 2 para a Habitação Unifamiliar Isolada;
- f2) 2 para a Habitação Unifamiliar e Colectiva Geminada;
- f3) 2 para a Habitação Unifamiliar em Banda;
- f4) 4 para a Habitação Colectiva em Banda.

g) O Índice de Implantação Líquido máximo é de:

- g1) 0,3 para a Habitação Unifamiliar Isolada;
- g2) 0,4 para a Habitação Unifamiliar e Colectiva Geminada;
- g3) 0,7 para a Habitação Unifamiliar em Banda;
- g4) 1,0 para a Habitação Colectiva em Banda.

h) O Índice de Construção Líquido máximo é de:

- h1) 0,6 para a Habitação Unifamiliar Isolada;
- h2) 0,8 para a Habitação Unifamiliar e Colectiva Geminada;
- h3) 1,0 para a Habitação Unifamiliar em Banda;
- h4) 2,5 para a Habitação Colectiva em Banda.

i) O Índice de Impermeabilização máximo é 0.8.

j) A frente mínima de lote é de:

- j1) 16 m para a Habitação Unifamiliar Isolada;
- j2) 11 m para a Habitação Unifamiliar Geminada;
- j3) 8 m para a Habitação Unifamiliar em Banda;
- j4) 11 m para a Habitação Colectiva Geminada;
- j5) 10 m para a Habitação Colectiva em Banda.

SECÇÃO III ZONAS DE EXPANSÃO

Artigo 29.º

Definição e Usos

1 - O objectivo das Zonas de Expansão é proporcionar áreas para a expansão habitacional, sendo no entanto admissível a instalação de outras funções, tais como comércio, serviços, turismo, equipamentos ou indústrias da classe D, sujeitando-se aos indicadores urbanísticos definidos nos artigos 30.º, 31.º e 32.º, consoante a zona em que se localizem.

2 - A ocupação das Zonas de Expansão deverá ser desencadeada através da realização de Planos de Pormenor ou Operações de Loteamento ou construção em lotes já constituídos, com excepção para a construção de empreendimentos de manifesto interesse público.

3 - A Categoria de espaço Zonas de Expansão subdivide-se nas seguintes Subcategorias, conforme delimitação constante da Planta de Zonamento:

- a) Zonas de Expansão de Alta Densidade
- b) Zonas de Expansão de Média Densidade
- c) Zonas de Expansão de Baixa Densidade

Artigo 30.º

Zona de Expansão de Alta Densidade - Edificabilidade

1 - Nas Zonas de Expansão de Alta Densidade os Planos de Pormenor e Projectos de Loteamento que venham a ser elaborados têm que obedecer ao Índice Bruto de Construção, máximo, de 0.8.

2 - Nas Zonas de Expansão de Alta Densidade, as edificações estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) A área mínima de lote é de:
 - a1) 200 m² para a Habitação Unifamiliar em Banda;
 - a2) 325 m² para a Habitação Colectiva Geminada ;
 - a3) 250 m² para a Habitação Colectiva em Banda.
- b) O número máximo de pisos é de:
 - b1) 2 para a Habitação Unifamiliar em Banda;
 - b2) 2 para a Habitação Colectiva Geminada;
 - b3) 4 para a Habitação Colectiva em Banda.
- c) O Índice de Implantação Líquido máximo é de:
 - c1) 0,4 para a Habitação Colectiva Geminada;
 - c2) 0,8 para a Habitação Unifamiliar e Colectiva em Banda.
- d) O Índice de Construção Líquido máximo é:
 - d1) 1,6 m para a Habitação Unifamiliar em Banda;
 - d2) 0,8 m para a Habitação Colectiva Geminada;
 - d3) 2,8 m para a Habitação Colectiva em Banda.
- e) O Índice de Impermeabilização máximo é 0.8.
- f) A frente mínima de lote é de:
 - f1) 8 m para a Habitação Unifamiliar em Banda;
 - f2) 11 m para a Habitação Colectiva Geminada;
 - f3) 10 m para a Habitação Colectiva em Banda.

Artigo 31.º

Zonas de Expansão de Média Densidade - Edificabilidade

1 - Nas Zonas de Expansão de Média Densidade os Planos de Pormenor e Projectos de Loteamento que venham a ser elaborados têm que obedecer ao Índice Bruto de Construção, máximo, de 0.6.

2 - Nas Zonas de Expansão de Média Densidade, as edificações estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) A área mínima de lote é de:
 - a1) 350 m² para a Habitação Unifamiliar Isolada;
 - a2) 300 m² para a Habitação Unifamiliar e Colectiva Geminada;
 - a3) 240 m² para a Habitação Unifamiliar e Colectiva em Banda.
- b) O número máximo de pisos é de:
 - b1) 2 para a Habitação Unifamiliar Isolada;
 - b2) 2 para a Habitação Unifamiliar e Colectiva Geminada;
 - b3) 2 para a Habitação Unifamiliar em Banda.
 - b4) 3 para a Habitação Colectiva em Banda.
- c) O Índice de Implantação Líquido máximo é:
 - c1) 0,4 para a Habitação Unifamiliar Isolada;
 - c2) 0,5 para a Habitação Unifamiliar e Colectiva Geminada;
 - c3) 0,6 para a Habitação Unifamiliar e Colectiva em Banda.
- d) O Índice de Construção Líquido máximo é:
 - d1) 0,6 para a Habitação Unifamiliar Isolada;
 - d2) 0,8 para a Habitação Unifamiliar e Colectiva Geminada;
 - d3) 1,5 para a Habitação Unifamiliar em Banda.
 - d4) 1,8 para a Habitação Colectiva em Banda.
- e) O Índice de Impermeabilização máximo é 0.7.

Artigo 32.º

Zonas de Expansão de Baixa Densidade - Edificabilidade

1 - Nas Zonas de Expansão de Baixa Densidade os Planos de Pormenor e Projectos de Loteamento que venham a ser elaborados têm que obedecer ao Índice Bruto de Construção, máximo, de 0.3.

2 - Nas Zonas de Expansão de Baixa Densidade, as edificações estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) A tipologia admitida é a habitação unifamiliar;
- b) A área mínima do lote é de 600 m²;
- c) O número máximo de pisos é 2;
- d) O índice de implantação máximo é de 0.3;
- e) O índice de construção máximo é de 0.5;
- f) A área de construção máxima é de 500 m²;
- g) O Índice de Impermeabilização máximo é 0.7.
- i) O número máximo de fogos por lote: 2

3- No caso das edificações se destinarem ao uso turístico estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a)) A área mínima do lote é de 600 m²;
- b) O número máximo de pisos é 2;
- c) O índice de construção máxima bruto é de 0,5
- d) O índice de implantação máximo é de 0.5;
- e) O índice de construção máximo líquido é de 1;
- f) O Índice de impermeabilização máximo é 0.5.

SECÇÃO IV

Zonas de equipamentos

Artigo 33.º

Definição

- 1- As Zonas de Equipamentos são espaços ou edificações, destinados à iniciativa pública, privada ou público-privada, com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano e que visam assegurar o uso para a satisfação das seguintes necessidades coletivas:
 - a) Prestação de serviços no âmbito da saúde, educação, assistência social, mobilidade, segurança e proteção civil;
 - b) A prática, pela coletividade, de atividades culturais, de desporto, de recreio e de lazer;
 - c) Atividades de natureza económica, compatíveis e complementares a outros equipamentos de utilização coletiva, que promovam o aumento da qualidade de vida das populações e/ou a atratividade da zona, da Vila e do Concelho;
 - d) Outros usos compatíveis, que garantam o cumprimento de pelo menos uma das funções anteriormente definidas, ou sejam de reconhecido interesse municipal.
- 2- É admitida a conjugação dos vários usos, anteriormente mencionados, desde que seja garantida a compatibilidade e complementaridade entre si.
- 3- A Categoria de espaço Zonas de Equipamentos subdivide-se nas seguintes Subcategorias, conforme delimitação constante da Planta de Zonamento:
 - a) Zonas de equipamentos existentes;
 - b) Zonas de equipamentos propostos.

Artigo 34.º

Zonas de Equipamentos Existentes

As zonas de equipamentos existentes consistem em áreas de equipamentos diversos já implementados, devendo manter-se as suas condições de funcionalidade, salubridade e segurança, devendo as novas construções e as reabilitações seguir o mencionado nesta secção.

Artigo 35.º

Zonas de Equipamentos Propostos

- 1 - As zonas de equipamentos propostos destinam-se à execução de novos equipamentos de utilização coletiva, a usos comerciais, de serviços ou outras de cariz económico e com funções complementares às referidas no n.º 1 do artigo 33.º, ou à ampliação dos existentes.
- 2 – Admitem-se unidades inseridas nas categorias de empreendimentos turísticos, regulando-se a sua edificabilidade pelo disposto no quadro III do presente regulamento, relativo às zonas turísticas, não sendo porém admitidos empreendimentos turísticos, parques de caravanismo e de campismo e os apartamentos turísticos. Admitem-se áreas de serviço de autocaravanas.
- 3 - A execução ou criação de zonas de equipamentos, referidas nos números anteriores e no artigo 33.º, devem dar cumprimento às normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como devem assegurar que:
 - a) A edificabilidade cumpre, os afastamentos mínimos da construção principal em relação ao limite da parcela ou lote, conforme o disposto no quadro I do presente regulamento, relativo às construções isoladas, e a uma cêrcea máxima até 11 metros;
 - b) Os efluentes resultantes da atividade a desenvolver devem ter características similares às águas residuais domésticas, ou caso não tenham devem receber tratamento prévio adequado para poder ser drenado para sistema público;
 - c) Os resíduos sólidos resultantes da atividade a desenvolver devem apresentar características semelhantes a resíduos sólidos urbanos, e acautelar o seu tratamento;
 - d) Não podem produzir fumos, cheiros ou resíduos, que afetem negativamente as boas condições de salubridade;
 - e) O ruído resultante da laboração não deve causar incómodos a terceiros, garantindo-se o cumprimento do Regulamento Geral do Ruído;
 - f) O uso a instalar deverá garantir as condições de segurança contra incêndios e de emergência;
 - g) O uso a instalar deverá garantir harmonização com as condições de trânsito e mobilidade existentes no local;
 - h) Fique demonstrada necessidade funcional/social e o enquadramento paisagístico da pretensão, salvaguardando as capacidades biofísicas existentes,

com destaque para as linhas de água, valores paisagísticos e naturais e os valores patrimoniais;

i) Fique demonstrada a evidência do reforço da estrutura urbana e da qualidade/vivência do aglomerado populacional;

j) A configuração e implantação dos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores deverão ser definidas em estudos posteriores de maior detalhe, que podem ser desenvolvidos em pedidos de informação prévia ou no âmbito dos pedidos de controlo prévio, garantindo a análise para além dos limites da pretensão numa moldura de pelo menos 100m.

4 – Quando os usos admitidos nesta categoria sejam de iniciativa privada (espaços ou edificações) para além do cumprimento do exposto no número anterior, todas as infraestruturas devem ficar a cargo dos interessados, podendo em caso justificado ser celebrado contrato de urbanização entre os mesmos e o Município.

SECÇÃO V ZONA TURÍSTICA

Artigo 36.º Zona Turística

- 1- As zonas turísticas definidas na planta de zonamento destinam-se à implantação de equipamentos turísticos integrados na estrutura urbana e na paisagem envolvente, respeitando os objectivos fundamentais definidos para o conjunto da área do plano.
- 2- A delimitação das zonas destinadas a turismo é a constante da planta de zonamento do Plano.
- 3- Pretende-se a preservação dos edifícios existentes, potenciando a sua utilização.
- 4- A configuração e implantação de novos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores destas zonas deverão ser definidas em estudos posteriores com maior detalhe.
- 5- A altura máxima das novas edificações corresponde a três pisos.
- 6- O índice de construção máxima bruto e o índice de impermeabilização máxima é de 0,8.
- 7- O Índice de implantação máxima é de 0,5.

SECÇÃO VI ZONAS OFICINAIS

Artigo 37.º Definição

As Zonas Oficiais propostas destinam-se preferencialmente à reimplantação das oficinas e armazéns existentes em outras zonas onde o uso principal não é esse, e à implantação de estabelecimentos das classes C e D, laboratórios de pesquisa e análise, armazéns, depósitos, oficinas, edifícios de natureza recreativa e social de apoio à zona oficial e escritórios.

Artigo 38.º Edificabilidade

- 1 - A instalação de oficinas e outras actividades nestas zonas terá que ser precedida de Plano de Pormenor que cumpra a legislação em vigor sobre esta matéria.
- 2 - Terá que ser feita a integração e protecção paisagística do local, mediante a criação obrigatória de faixas arbóreas de protecção e ainda, a observação das condições topográficas e morfológicas.
- 3 - Nas Zonas Oficiais os Planos de Pormenor, os Projectos de Loteamento e Projectos de Edifícios que venham a ser elaborados têm que obedecer às indicações definidas na Planta de Zonamento e aos indicadores estabelecidos nos restantes números deste artigo.
- 4 - A área mínima de lote é 600 m².

5 - Altura máxima não pode ultrapassar um plano de 45°, definido a partir de qualquer dos lados do lote, com um máximo de 7 metros.

6 - Constituem excepção à alínea anterior as instalações técnicas devidamente justificadas.

7 - Os afastamentos mínimos da construção aos limites do lote são:

a) a tardoz é de 8 m;

b) lateral é de 5 m, com excepção dos casos em que o lote oficial seja confinante com um lote habitacional, nesses casos passa para um afastamento mínimo de 8 metros;

c) frontal é de 5 m.

8 - O Índice de Implantação Líquido, máximo, é de 0.6.

9 - O Índice de Construção Líquido, máximo, é de 1.20.

10 - O Índice de Impermeabilização Líquido, máximo, é de 0.8.

11 - As áreas não impermeabilizadas devem ser tratadas como espaços verdes, de preferência arborizados.

12 - Garantir todas as condições de segurança, nomeadamente, o acesso a veículos em situações de emergência.

13- O índice de construção máximo bruto é de 1,2.

SECÇÃO VII ZONAS VERDES

Artigo 39.º

Definição

1 -As Zonas Verdes, públicas e privadas, constituem áreas integradas na estrutura urbana, onde predomina ou se potencia a presença de elementos naturais e que devem ser mantidos e equipados para usos e funções compatíveis, não sendo permitida a sua desafecção para outras finalidades.

2 - A Categoria de espaço Zonas Verdes subdivide-se nas seguintes Subcategorias, conforme delimitação constante da Planta de Zonamento:

a) Verde Público Equipado

b) Verde Público de Protecção e Enquadramento

c) Verde Público de Integração

d) Verde Privado

3 - Na elaboração de Planos de Pormenor e Projectos de Loteamento serão respeitadas as Zonas Verdes Urbanas delimitadas na Planta de Zonamento do Plano, sem prejuízo da criação de novas zonas de equipamentos colectivos a integrar nas diferentes zonas urbanas, sempre que necessário e de acordo com o Artigo 14º e com o regime de edificabilidade proposto.

4 - A forma e a natureza do tratamento das Zonas Verdes deverão ser definidas em estudos posteriores de maior detalhe.

5 - Nestes espaços só serão admitidas alterações ao uso do solo e construções, desde que respeitem as finalidades de animação, recreio e lazer devidamente aprovadas como tal pela Câmara Municipal.

6 - Todo o tipo de equipamento e mobiliário a instalar nesta zona deverá ter a sua localização e características aprovadas pela Câmara Municipal.

7 - Nestes espaços não serão permitidas descargas de entulho, instalações de lixeiras, parques de sucata de materiais de qualquer tipo.

Artigo 40.º

Verde Público Equipado

1 - As Zonas Verdes Públicas Equipadas constituem áreas em estreita ligação e envolvimento com o tecido urbano construído, nomeadamente zonas residenciais e de serviços, tendo importância relevante na definição do contínuo natural secundário e enquanto elementos de vivificação e qualificação ambiental e de recreio e lazer urbano.

2 - Estas Zonas constituem locais privilegiados para actividades de animação e lazer permitindo a permanência da população, pelo que serão preferencialmente os locais escolhidos para a instalação de mobiliário e equipamento que satisfaça aquelas necessidades.

3 - Nestas zonas deverá, contudo, ser mantida a predominância de elementos naturais, nomeadamente em termos de material vegetal que deverá estar presente em mais de 50% da área da respectiva Zona.

Artigo 41.º

Verde Público de Protecção e de Enquadramento

1 - As Zonas Verdes Públicas de Protecção e Enquadramento, a rede viária, linhas de água e imóveis constituindo áreas de elevada importância ambiental e cénica no contexto do tecido urbano, devem ser considerados como elementos essenciais na definição do "continuum natural" primário do aglomerado.

2 - Nestas zonas não é permitida a impermeabilização do solo devendo ser efectuadas acções que maximizem a sua importância atrás considerada, nomeadamente em termos de material vegetal como espécies autóctones e tradicionais da paisagem vegetal regional, numa ocupação não inferior a 80% da área da respectiva Zona.

3 - As zonas associadas à rede viária podem assumir a forma de alinhamentos de árvores.

4 - Não é permitido o derrube de árvores em maciço ou isoladas, bem como a destruição do coberto vegetal e do solo.

Artigo 42.º

Verde Público de Integração

1 - São zonas verdes associadas a estacionamento automóvel ou largos onde o solo impermeabilizado predomina.

2 - Nestas zonas a área destinada a espaços de estadia e lazer deve ocupar uma percentagem de 30% de cada zona, podendo destinar-se, a restante área a estacionamento, desde que aí se implante uma presença arbórea significativa.

Artigo 43.º

Verde Privado

São zonas privadas mas importantes para a estrutura verde do aglomerado, pelo que devem manter as suas características actuais.

CAPÍTULO V UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO (UOPG)

Artigo 44.º

Definição

1 - As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) correspondem a unidades territoriais que podem integrar mais do que uma classe de Espaço e que, pelas suas características próprias, se individualizam da restante área do Plano.

2 - O Plano define as seguintes UOPG, que estão delimitadas na Planta de Zonamento:

- a) UOPG 1 - Expansão Norte;
- b) UOPG 2 - Expansão Poente;
- c) UOPG 3 - Expansão Nascente;

- d) UOPG 4 - Espaço Urbano Histórico;
- e) UOPG 5 - Zona G;
- f) UOPG 6 - Zona do Terminal Rodoviário;
- g) UOPG 7 - Espaço de Transição do Espaço Urbano Histórico.

3 - As UOPG constituem unidades indicativas para a elaboração de Planos de Pormenor.

4 - Os Planos de Pormenor a elaborar para a UOPG 4 e para a UOPG 7 obedecem às regras constantes dos artigos 45º e 46º.

Artigo 45.º

UOPG 4 - Espaço Urbano Histórico

1 - A UOPG 4 – Espaço Urbano Histórico corresponde a uma área especialmente importante sob o ponto de vista histórico, cultural e ambiental do concelho, integrando edifícios de especial interesse urbanístico e arquitectónico, pelo que deverão ser mantidas as características gerais da malha urbana e preservadas as características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse.

2 - Os usos e actividades a implementar nesta UOPG serão, preferencialmente, habitação unifamiliar e colectiva, comércio, serviços, turismo e outras actividades compatíveis com a habitação, em edifícios próprios ou em parte dos edifícios mistos.

3 - As intervenções no edificado seguem as disposições deste Regulamento para cada uma das zonas abrangidas, cumulativamente com as seguintes disposições:

a) São permitidas as seguintes intervenções: construção nova, manutenção, ampliação, remodelação, renovação e, nos casos referidos na alínea d), demolição.

b) A construção de novos edifícios está, preferencialmente, relacionada com áreas disponíveis a lotear, ou parcelas existentes em situações de colmatação.

c) As operações de Manutenção, Ampliação, Remodelação, Renovação e Demolição relacionam-se com o edificado existente.

d) A demolição só é admitida nos casos em que, do ponto de vista da segurança e ou salubridade, não seja viável a manutenção do edifício, confirmado por vistoria da Câmara Municipal.

e) Sempre que surjam novas situações, se a superfície do lote não permitir a realização das construções em boas condições, ou se prejudicar a construção nas parcelas vizinhas, pode ser recusada licença de construção.

f) A partilha e divisão de imóveis e parcelas de terreno deve ser realizada de maneira a que os lotes e as construções satisfaçam após a divisão, as disposições do presente regulamento.

g) Do ponto de vista estético, as novas edificações têm que se integrar na imagem urbana das construções envolventes e na arquitectura tradicional da região, procurando-se, a integração dos elementos da fachada, devendo utilizar-se na construção elementos tipológicos de composição, bem como materiais da arquitectura tradicional da região.

h) As novas edificações terão que respeitar a morfologia e volumetria da zona envolvente.

i) Todos os projectos apresentados à Câmara Municipal, quer para obras de manutenção, quer para novas construções, incluirão obrigatoriamente, mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar.

j) Quando admissíveis, a Câmara Municipal poderá condicionar as mudanças de uso para serviços, comércio e turismo à execução de obras de manutenção e adaptação de toda a edificação.

l) Nos termos da alínea d), sempre que for permitida a demolição, para a nova edificação a superfície de pavimento não poderá ser superior ao maior dos seguintes valores:

l1) O existente antes da demolição;

l2) O resultante da aplicação do índice de construção líquido máximo de 1,2.

m) Para os casos de preenchimento de parcelas livres e a remodelação ou ampliação de edifícios existentes o índice de construção líquido máximo é de 1,2.

n) Para a instalação de actividades terciárias, turismo e artesanato a superfície total de pavimento não pode exceder o maior dos seguintes valores:

n1) o existente antes da remodelação;

n2) o resultante do índice de construção líquido máximo de 1,5, podendo ser aumentado para 1,7, no caso de instalação de actividades pública, hotéis, pensões, pousadas, estabelecimentos

similares dos hoteleiros e comércio de cariz cultural.

4 - Em caso de dúvida na compatibilização das disposições estabelecidas neste artigo com as disposições referentes às diversas zonas abrangidas por esta UOPG, prevalecem as disposições constantes neste artigo.

Artigo 46.º

UOPG 7 - Espaço de Transição do Espaço Urbano Histórico

1 - A UOPG 7 - Espaço de Transição do Espaço Urbano Histórico corresponde à envolvente imediata do Espaço Urbano Histórico, integrando edifícios e zonas edificadas, essencialmente, no princípio do século, assumindo particular importância para a qualificação dos acessos, pontos de chegada e enquadramento da UOPG 4 – Espaço Urbano Histórico, pelo que deverão ser mantidas as características gerais da malha urbana e preservadas as características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse.

2 - Os usos e actividades a implementar nesta UOPG serão, preferencialmente, habitação unifamiliar e colectiva, comércio, serviços, turismo e outras actividades compatíveis com a habitação, em edifícios próprios ou em parte dos edifícios mistos.

3 - As intervenções no edificado seguem as disposições deste regulamento para cada uma das zonas abrangidas, cumulativamente com as seguintes disposições:

a) São permitidas as seguintes intervenções: construção nova, manutenção, ampliação, remodelação, renovação e demolição.

b) Do ponto de vista estético, as novas edificações têm que se integrar na imagem urbana das construções envolventes, procurando-se, a integração dos elementos da fachada.

c) Aos Espaços Urbanos de Transição aplicam-se ainda as disposições constantes nas alíneas b), c), e), f), h), j) e l) do número 3 do artigo 45º.

4 - Em caso de dúvida na compatibilização das disposições estabelecidas neste artigo com as disposições referentes às diversas zonas abrangidas por esta UOPG, prevalecem as disposições constantes neste artigo.

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 47.º

Omissões

Sempre que este regulamento for omissivo, serão aplicadas as disposições da Lei Geral e do Plano Director Municipal.

Artigo 48.º

Entrada em vigor

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

**QUADRO I - AFASTAMENTOS MÍNIMOS DA CONSTRUÇÃO
PRINCIPAL EM RELAÇÃO AO LIMITE DO LOTE**

Zonas	Tipologia Ocupação / Construção		Índice de Construção máx. (Bruto) (1)	Lote Mínimo(m²)	Número máx. de Pisos	Índice de Implantação máximo (Líquido) (1)	Índice de Construção máximo (Líquido) (2)	Área Construção Máximo (m²)	Índice Impermeabilização Máxima (2)	Frente mín. Lote (m)	Número de fogos
Zonas Consolidadas	Unifamiliar	Geminada	-	-	4	-	-	-	0.8	-	-
		Banda									
	Colectiva	Geminada									
		Banda									
Zonas de Preenchimento	Unifamiliar	Isolada	0.8	400	2	0.3	0.6	-	0.8	16	-
		Geminada		275		0.4	0.8			11	-
		Banda		200		0.7	1.0			8	-
	Colectiva	Geminada		325	4	0.4	0.8			11	-
		Banda		250		1.0	2.5			10	-
Zonas de Expansão de Alta Densidade	Unifamiliar	Banda	0.8	200	2	0.8	1.6	-	0.8	8	-
	Colectiva	Geminada		325		0.4	0.8			11	-
		Banda		250	4	0.8	2.8			10	-
Zonas de Expansão de Média Densidade	Unifamiliar	Isolada	0.6	350	2	0.4	0.6	-	0.7	16	-
		Geminada		300		0.5	0.8			11	-
		Banda		240		0.6	1.5			8	-
	Colectiva	Geminada		300	3	0.5	0.8			13	-
		Banda		240		0.6	1.8			10	-
Zonas de Expansão de Baixa Densidade	Unifamiliar	Isolada	0.3	600	2	0.3	0.5	500	0.7		2
		Geminada									
		Banda									
	Turismo		0.5	600	2	0.5	1		0.8		
Zonas Turísticas	-		0.8	-	3	0.5			0.8		
Zonas Oficiais	-		1.2	600	(3)	0.6	1.2	-	0.8	-	-

	Frontal (m)	Lateral (m)	Tardoz (m)
Isolada	3	3	6
Geminada	3	3/-	6
Banda	-	-	6

**QUADRO II - PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO DE ESPAÇOS VERDES
E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA, INFRA-ESTRUTURAS VIÁRIAS E EQUIPAMENTOS
(Revogado)**

QUADRO III - SÍNTESE DA EDIFICABILIDADE

Notas:

(1) A aplicar na realização de Planos de Pormenor e Loteamentos.

(2) Índice Líquido a aplicar ao lote.

(3) O número de pisos tem que corresponder a uma cêrcea máxima de 7 m.