



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
Divisão de Gestão do Território e Sustentabilidade Ambiental

**4ª ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO
DA CIDADE DE CANTANHEDE**

Alteração ao Regulamento

Relatório

Conferência procedimental

janeiro 2021

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	2
2. ENQUADRAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE CANTANHEDE.....	2
3. ENQUADRAMENTO E OBJETIVOS DA ALTERAÇÃO AO PLANO.....	4
4. DISPENSA DA AVALIAÇÃO AMBIENTAL.....	4
5. METODOLOGIA E FASEAMENTO DO PROCEDIMENTO	5
6. PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA.....	9
7. ALTERAÇÕES AO REGULAMENTO DO PUCC - JUSTIFICAÇÃO	9
8. TEXTO DAS ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO PUCC A PUBLICAR	26
9. ANEXOS:	44
• PARECER DA CCDRC, NOS TERMOS DO N.º 2 DO ARTIGO 86.º DO RJIGT.....	44
• AVISO 05/2021/VP- AVISO COM A DELIBERAÇÃO DA PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO E DA DISPENSA DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA A PUBLICAR NA 2ª SÉRIE DO DIÁRIO DA REPÚBLICA, NA COMUNICAÇÃO SOCIAL E NA PÁGINA DE INTERNET DO MUNICÍPIO	44
• EXTRATO DA DELIBERAÇÃO DA CÂMARA QUE APROVA A PRESENTE PROPOSTA DE ALTERAÇÃO E O TEOR DO AVISO 05/2021/VP.....	44

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o Relatório de fundamentação técnica das alterações a efetuar ao Regulamento do PU da Cidade de Cantanhede (PUCC) no âmbito da proposta da 4ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede.

O relatório introduz o enquadramento e dinâmica do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, os objetivos da presente alteração, o faseamento do procedimento da alteração do plano e o processo de participação preventiva, a justificação para a não sujeição do plano a avaliação ambiental, e a indicação e justificação das alterações a efetuar ao regulamento.

2. ENQUADRAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE CANTANHEDE

O Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 7/2000, de 04 de março, publicado no DR n.º54, I-B, vem responder à necessidade de existência de um instrumento de gestão territorial para a cidade de Cantanhede adequado à realidade e à evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais, capaz de se constituir como um documento de gestão viabilizador e promotor da construção de uma cidade social e territorialmente coesa.

A promoção desta coesão e dos seus objetivos inerentes, atinge-se pela concretização de ações e domínios de atuação:

- ao nível do reforço das acessibilidades externas, internas e estacionamento;
- ao nível da qualificação urbana e ambiental, através da requalificação urbana, da salvaguarda dos valores patrimoniais edificados e da salvaguarda e incremento da estrutura ecológica e dos valores paisagísticos;
- ao nível do reforço da rede de equipamentos e reforço e manutenção das redes de infraestruturas básicas;
- ao nível do reforço da base produtiva e económica, através da aposta na oferta de zonas industriais qualificadas e devidamente infraestruturadas, e;
- ao nível da programação das áreas de expansão urbana e da elaboração de planos municipais e projetos específicos de concretização dos vários objetivos.

Com uma área de 723,5 ha, o PU da Cidade de Cantanhede organiza a sua estratégia e modelo de desenvolvimento assente numa organização espacial que visa dotar a área urbana consolidada e as áreas de expansão com equipamentos de proximidade mas numa visão integrada e global da cidade, daí que o zonamento proposto distribuía uniformemente os equipamentos pela malha urbana proposta e de acordo com o reforço das suas infraestruturas.

Este plano sofreu a **primeira alteração pelo Aviso n.º 8846/2010, de 04 de maio**, DR n.º 86, II-S e respeitou apenas a uma alteração parcial, compreendendo uma área de 50,10 ha.

A alteração decorreu da necessidade do Município criar condições para que a sua Zona Industrial permitisse a instalação e ampliação de empresas capazes de criar sinergias e condições de competitividade económica (Biocant Park), enquadradas com atividades de outra natureza (Estádio Municipal, Academia Municipal de Golf e outros equipamentos de índole ambiental) capazes de tornar o seu território num centro de atividades de excelência.

A mesma passou pelo ajuste aos limites do zonamento do PU no respeitante à Zona Industrial (ZI), ao Equipamento Desportivo (EQ -23), à ETAR (EQ -25) e à Zona Natural (ZN). Apenas a área afeta à ETAR (EQ 25) muda de designação, bem como de índice de construção. A alteração obrigou à alteração da Planta de Zonamento e da Planta de Condicionantes, que foram republicadas na íntegra, bem como do artigo 15.º, 23.º e 24.º do regulamento.

O plano voltou a sofrer uma **segunda alteração pelo Aviso n.º 12643/2016, de 17 de outubro**, DR n.º 199, II-S e respeitou apenas a uma alteração ao Regulamento, nomeadamente aos artigos 4º, 22º, 27º, 28º e 35º, por forma a criar condições para a instalação de unidades industriais adaptadas às exigências de maquinarias e pórticos rolantes de movimentação de cargas que obrigam a que o pé direito dos edifícios sejam superiores.

O PUCC teve ainda uma **terceira alteração no seu Regulamento através do Aviso n.º 4058/2018, de 26 de março**, DR n.º 60, II-S, que correspondeu à correção de determinadas situações detetadas no âmbito da gestão urbanística, por forma a permitir uma fácil adequabilidade à realidade dos processos, nomeadamente a capacidade construtiva permitida para os anexos, a necessidade de se rever os alinhamentos estipulados para as construções da Zona Industrial, a atualização da legislação das cedências e a correção de outras situações entretanto verificadas.

Decorrente da aplicabilidade deste plano e da sua aderência ao território, verifica-se a necessidade de adequação de algumas regras deste instrumento à realidade e desafios colocados diariamente ao processo de gestão urbanística, bem como aos desafios de desenvolvimento económico, social e de sustentabilidade ambiental que se colocam ao seu território, e que sustentam a presente 4ª alteração ao PUCC.

Conforme estipulado no art.º 118º do Decreto-lei nº 80/2015, de 14 de maio, a alteração dos instrumentos de gestão territorial pode assim decorrer **“da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos.”** A pretensão da Câmara para a 4ª alteração ao PUCC enquadra-se no âmbito daquela legislação.

3. ENQUADRAMENTO E OBJETIVOS DA ALTERAÇÃO AO PLANO

A 4ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede corresponde apenas a alguns artigos do Regulamento do PU, aprovado pela RCM nº 7/2000, de 4 de março de 2000, e alterado pelo Aviso n.º 8846/2010, de 4 de maio, pelo Aviso n.º 12643/2016, de 17 de outubro e pelo Aviso n.º 4058/2018, de 26 de março.

As alterações refletem-se nos artigos 4.º, 22.º, 25.º, 26.º, 27.º, 28.º, 36.º e 37.º do Regulamento, que se fará republicar na íntegra.

A alteração ao P.U.C.C., vai ao encontro da **adequação do articulado de alguns artigos do Regulamento, por forma a ajustar as regras deste instrumento à realidade e desafios colocados diariamente ao processo de gestão urbanística**, nomeadamente em relação às condições de edificabilidade dos sótãos e das caves (Artigo 4º e Artigo 27º), às frentes dos lotes ou parcelas (Artigo 26º), à altura dos anexos (Artigo 28º), à proteção do património (Artigo 36º) e à utilização do seu zonamento (Artigo 37º).

Pretende-se ainda com a presente alteração, permitir a **ocupação da Zona Natural confinante com a Zona Industrial**, com a possibilidade de **instalação de sistemas de geração de energia elétrica (painéis fotovoltaicos)**, permitindo uma resposta adequada do território às exigências de sustentabilidade energética atual por parte das empresas, bem como a instalação de outras estruturas indispensáveis aos requisitos funcionais das atividades previstas na Zona Industrial, nomeadamente as portarias (Artigo 25º).

A 4ª alteração ao PU prevê também, a possibilidade de **alinhamentos diferentes dos previstos para a Zona Industrial**, para situações que, nos termos do seu contexto urbanístico, possam ser enquadradas por **alinhamentos e afastamentos existentes ou dominantes** (Artigo 22º).

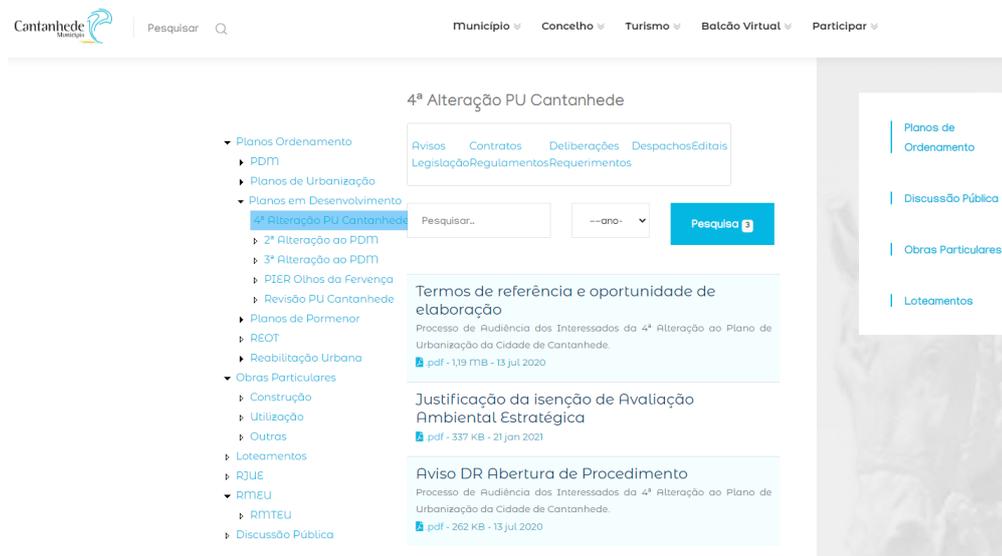
Por força da presente alteração **são ainda alterados, para a área de abrangência do P.U.C.C.**, o nº. 4 do artigo 42.º, nº. 2 do artigo 45.º, nº. 5 e 6 do artigo 65.º, as subalíneas i), ii) e iii) da alínea c) do artigo 69º e as subalíneas i), ii) e iii) da alínea c) do artigo 78º da **1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Cantanhede**, aprovado pelo Aviso n.º 14904/2015, de 21 de dezembro, com a correção material publicada pelo Aviso n.º 4172/2016, de 28 de março, com a alteração por adaptação ao POC OMG, aprovada através do Aviso n.º 14826/2017, de 11 de dezembro e com a alteração por adaptação ao PDMFCI, publicada pelo Aviso n.º 13153/2019, de 20 de agosto.

4. DISPENSA DA AVALIAÇÃO AMBIENTAL

Considerando que a 4ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede incide exclusivamente numa alteração ao Regulamento, visando na sua maioria disposições ao nível da conceção e desenvolvimento do edificado e sua relação com o espaço urbano, bem como a capacitação do território para acolher a possibilidade do tecido produtivo se adaptar aos desafios de sustentabilidade energética, com a instalação nas suas parcelas, de sistemas de produção de energia solar, sem prejuízo da capacidade de edificação dos seus lotes, e tendo em conta que que não produz uma alteração significativa dos usos, ocupações, bem como do modelo de transformação territorial.

De acordo com os critérios estabelecidos em anexo ao Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica (RJAAE) aprovado pelo DL n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 58/11, de 04 de maio, **considera-se que as alterações a introduzir no Regulamento do PUCC, não são susceptíveis de ter efeitos significativos no ambiente, uma vez que são pequenas alterações de pormenor, pelo que, e nos termos do n.º 1 do artigo 4º do RJAAE, não será necessário que o plano tenha que ser objeto de Avaliação Ambiental (AA), conforme indicado no Relatório de Justificação da Não Sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica** que faz parte integrante do presente processo de alteração ao PUCC e que se encontra disponível para consulta na página da internet do Município de Cantanhede, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 3.º do RJAAE.

A **dispensa de AAE foi deliberada pela Câmara, na reunião pública ordinária de 19 de janeiro de 2021** (que será a publicar no Diário da República, conforme o Aviso 05/2021/VP em anexo), **em aditamento à deliberação de 02 de junho de 2020**, que determina o início do procedimento, publicada pelo Aviso n.º 10280/2020, de 10 de julho.



The screenshot shows the website interface for the 4th Urbanization Plan Amendment. The main content area lists several documents available for consultation:

- Termos de referência e oportunidade de elaboração**: Processo de Audiência dos Interessados da 4ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede. (pdf - 119 MB - 13 jul 2020)
- Justificação da isenção de Avaliação Ambiental Estratégica**: (pdf - 337 KB - 21 jan 2021)
- Aviso DR Abertura de Procedimento**: Processo de Audiência dos Interessados da 4ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede. (pdf - 262 KB - 13 jul 2020)

The left sidebar contains a navigation menu with categories such as Planos Ordenamento, Planos em Desenvolvimento, Planos de Pormenor, Obras Particulares, and Discussão Pública. The '4ª Alteração PU Cantanhede' item is highlighted under Planos em Desenvolvimento.

Fig. 1 – Elementos disponível para consulta na página da internet do município, em [www.cm-cantanhede .pt](http://www.cm-cantanhede.pt), referentes ao processo em desenvolvimento da 4ª alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede. Fonte: <https://www.cm-cantanhede.pt/>

5. METODOLOGIA E FASEAMENTO DO PROCEDIMENTO

Conforme disposto no ponto 1 do art.º 76º conjugado com o ponto 2 do art.º 88º do Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a Câmara Municipal de Cantanhede **deliberou o início do processo de elaboração da referida alteração**, no qual a 1ª fase compreendeu a **publicação no Diário da República (2ª série) e divulgação nos órgãos de comunicação social e página da internet do Município, a que se seguiu um período de audiência prévia dos interessados com um prazo de 15 dias para se pronunciarem** e formularem sugestões e apresentarem informações sobre quaisquer questões que possam ser ponderadas no âmbito da elaboração do plano proposto.

Após a **deliberação da Câmara**, na sua reunião ordinária de **02 de junho de 2020**, processo de alteração esteve assim sujeito ao **período de participação preventiva** que decorreu no período entre o dia **13 de julho e 31 de julho de 2020**, e em consulta nos serviços do Departamento de Urbanismo e no portal do Município, e solicitada a devida divulgação através das Juntas de Freguesia.

Desde logo, procedeu-se à publicação por intermédio de Aviso e Edital à população e por intermédio de publicação em *Diário da República* conforme disposto no **Aviso n.º 10280/2020, de 10 de julho**, e demonstrado na figura seguinte.

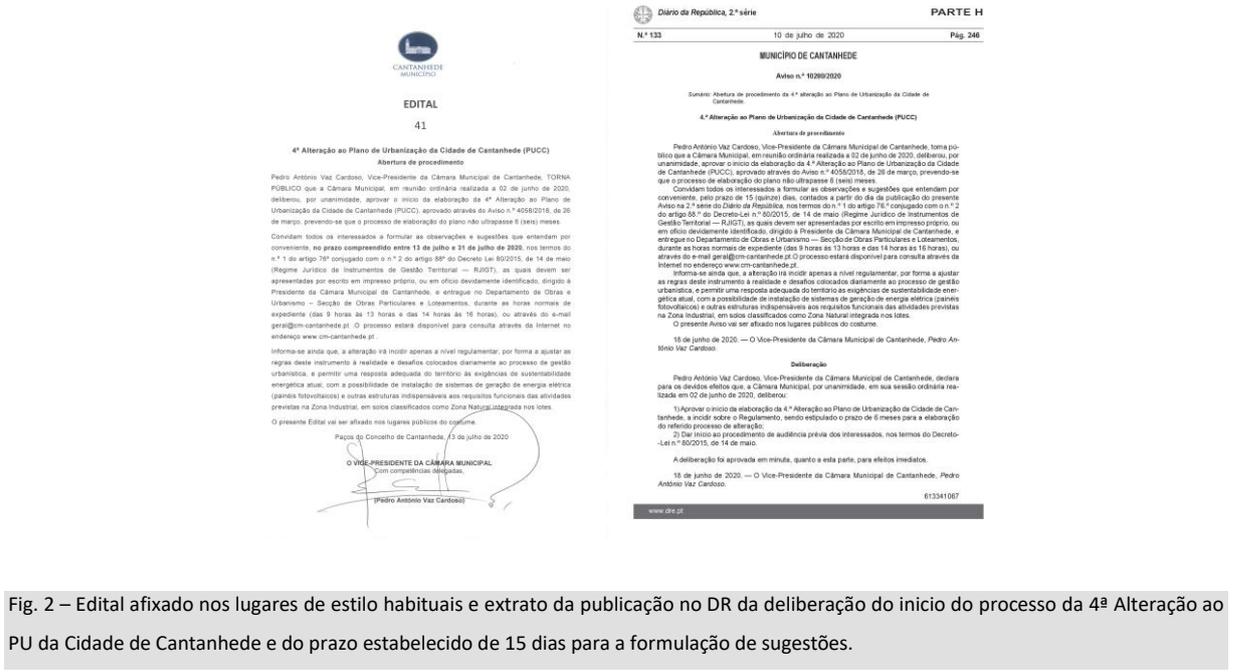
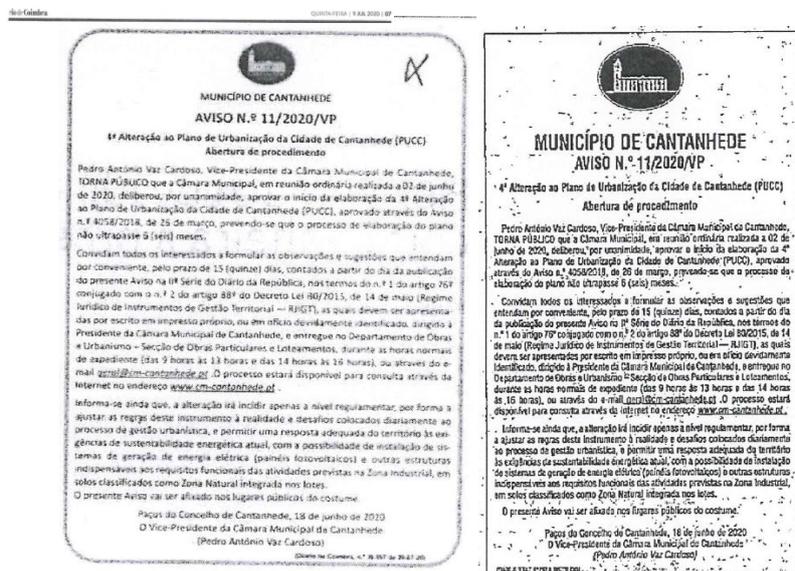


Fig. 2 – Edital afixado nos lugares de estilo habituais e extrato da publicação no DR da deliberação do início do processo da 4ª Alteração ao PU da Cidade de Cantanhede e do prazo estabelecido de 15 dias para a formulação de sugestões.

O procedimento de alteração ao PUC foi também publicitado através de meios de comunicação, nomeadamente na imprensa escrita num diário de grande expansão nacional – “Jornal de Notícias”, em dois jornais regionais – “Diário de Coimbra” e “Diário das Beiras” e num jornal local – “Jornal Boa Nova”, conforme extratos abaixo.



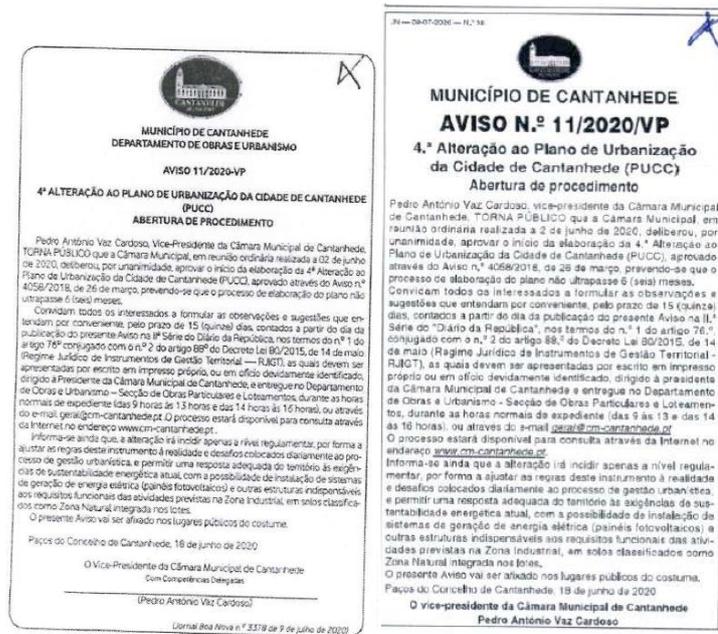


Fig. 3 – Extrato da publicação no jornal *Diário de Coimbra*, 09 de julho de 2020, no jornal *Diário da Beiras*, 09 de julho de 2020 no jornal *Boa Nova*, 09 de julho de 2020, e no *Jornal de Notícias*, 09 de julho de 2020, do Aviso da deliberação do início da elaboração da 4ª Alteração ao Pu da Cidade de Cantanhede e da fase da participação pública.

Também na página oficial da internet da Câmara Municipal de Cantanhede, no endereço www.cantanhede.pt, se procedeu à publicitação da alteração ao Pucc, convidando todos os interessados a formular sugestões e a apresentar informações a serem consideradas, no âmbito deste procedimento. Para o efeito criou-se um impresso próprio, ainda que a participação pudesse ser efetuada por outros meios.

Foi igualmente solicitado às Juntas de Freguesia a melhor divulgação, do início do procedimento e do processo de participação.

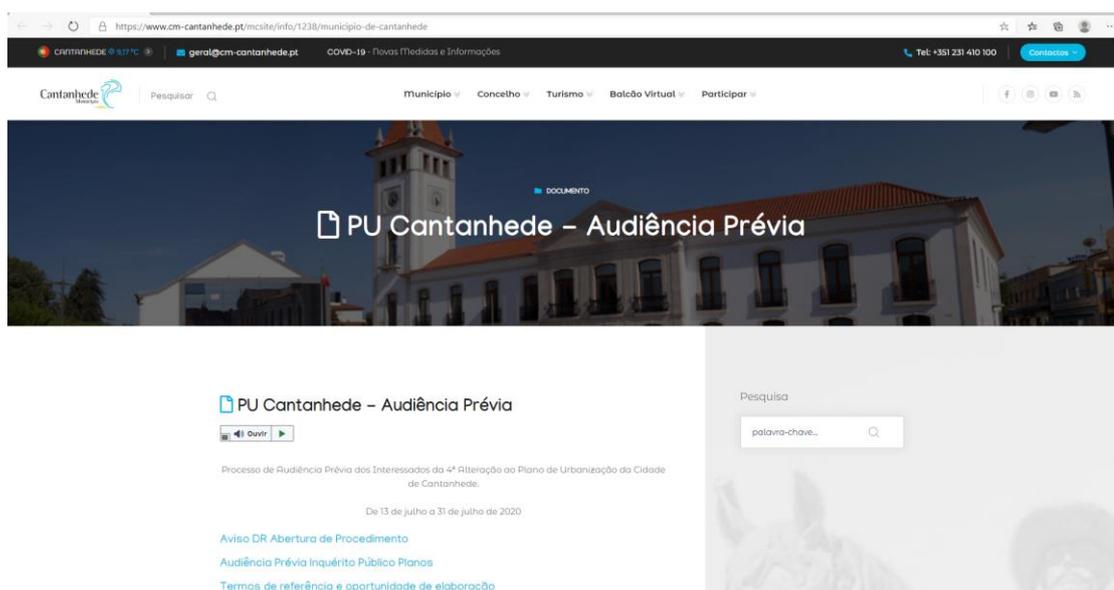


Fig. 4. - Informação na página do sítio oficial da Câmara Municipal de Cantanhede do início da elaboração da 4ª Alteração ao PU da Cidade de Cantanhede e da fase da participação pública. Fonte: <https://www.cm-cantanhede.pt/>

A Câmara Municipal estabeleceu o prazo de 6 meses para a conclusão deste procedimento, terminando a 11 de janeiro de 2021. Dado que o mesmo não se encontra concluído, por força do disposto nos n.ºs 6 e 7 do artigo 76º do RJIGT, deverá a CM proceder à respetiva prorrogação do prazo, por igual período de 6 meses, a partir de 12 de janeiro de 2021, para permitir a conclusão e não caducidade do processo.

A Câmara, em reunião pública ordinária de 19 de janeiro de 2021, deliberou prorrogar o prazo de elaboração da 4ª alteração do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, por mais 6 (seis) meses, com efeitos retroativos a 12 de janeiro de 2021, conforme Aviso 05/2021/VP em anexo, e que se faz publicar na 2ª série do Diário da República, na comunicação social e na página da internet do Município de Cantanhede.

6. PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA

Durante o período de participação preventiva, destinado à formulação de sugestões e à apresentação de informações, que decorreu de 13 de julho a 31 de julho de 2020, não deram entrada na Câmara Municipal de Cantanhede, quaisquer sugestões/informações a considerar no âmbito do presente procedimento.

7. ALTERAÇÕES AO REGULAMENTO DO PUCC - JUSTIFICAÇÃO

Seguem-se as alterações ao regulamento do PUCC a que respeita a presente proposta, bem como a justificação técnica para a sua proposta, nomeadamente nos artigos 4.º, 22.º, 25.º, 26.º, 27.º, 28.º, 36.º e 37.º, com as mesmas destacadas nos seguintes termos (cores convencionais) e a justificação individual enquadrada numa caixa de texto.

Legenda (exemplo):

Artigo com alterações: Artigo 4.º

A retirar/alterar: 0,50 m

A adicionar/propôr: 0,60 m

4ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede

REGULAMENTO

CAPÍTULO I

Generalidades

Artigo 1.º

Âmbito de aplicação

O presente Regulamento aplica-se à extensão de território da cidade de Cantanhede, considerada área urbana, urbanizável, urbana condicionada e industrial pelo Plano Diretor Municipal de Cantanhede, publicado no *Diário da República* em 29 de novembro de 1994, que aparece assinalada na planta de zonamento, na escala de 1:5000, anexa.

Artigo 2.º

Imperatividade do Plano de Urbanização

1. A área de intervenção do Plano de Urbanização, adiante designado «PU», fica sujeita às disposições do presente Regulamento.

2. Com a entrada em vigor do PU fica revogado o Plano de Urbanização de Cantanhede, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 210, de 7 de setembro de 1993.
3. A ocupação das áreas abrangidas pelo Plano de Pormenor da Zona Sul da Vila de Cantanhede, publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 23, de 28 de janeiro de 1993, e pelo Plano de Pormenor da Zona Industrial I de Cantanhede (ampliação), publicado no Diário da República, 1ª série, n.º 302, de 29 de dezembro de 1993, fica sujeita ao disposto nos respetivos regulamentos.
4. Em todos os casos omissos prevalecerão as determinações contidas nas disposições legais em vigor.
5. Competirá à Assembleia Municipal a resolução das dúvidas que se suscitarem na aplicação do presente Regulamento, bem como a integração de lacunas nos termos da legislação em vigor.

Artigo 3.º

Prazo de revisão do Plano

O presente PU deverá ser revisto no prazo máximo de 10 anos, decorridos após a data da sua publicação.

Artigo 4.º

Conceitos e abreviaturas utilizadas

1. A «cércea da edificação» é a dimensão vertical da construção, expressa em número de pisos, medida a partir do ponto de cota média da rasante da respetiva via de acesso, até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda de terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, etc.
Não é considerado para este cálculo o aproveitamento do desvão de telhado.
2. O «coeficiente de ocupação do solo (COS)», aplicável a lotes e parcelas, é o multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de construção e a área base onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice (área urbana, área urbanizável, área de loteamento, área de lote).

Não são consideradas para este cálculo superfícies construídas em cave enterrada com acesso dentro do perímetro da construção de utilização única de estacionamento e arrumos, sótãos não habitáveis, varandas e terraços não fechados, galerias exteriores situadas no rés-do-chão e elementos decorativos.

Esta alteração decorre da dificuldade da percepção da definição concreta de terraço fechado, ou não fechado, que pode ainda muitas vezes condicionar as opções arquitetónicas. Esta alteração não compromete ou condiciona a estratégia de ocupação do solo prevista pelo plano.

3. A «habitação unifamiliar (Hu)» é o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos.
4. A «habitação coletiva (Hc)» é o imóvel destinado a alojar mais de um agregado familiar, independentemente do número de pisos, e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respetivas portas e a via pública.
5. A «utilização mista (Utm)» é a coexistência de formas de habitação coletiva ou unifamiliar com comércio, serviços e equipamento.
6. As «áreas mínimas para equipamento (Ae)» é a relação entre as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva e a área total do terreno (St). O dimensionamento não poderá ser inferior ao definido na Portaria n.º 1182/92, de 22 de dezembro.
7. Os «espaços livres públicos (Ep)» são áreas dentro da malha urbana pavimentadas e mobiladas, podendo ter ou não elevada expressão de coberto vegetal.
8. A «altura da construção (H)» é a dimensão vertical da construção, expressa em metros, medida a partir do ponto de cota média da rasante da respetiva via de acesso, até ao ponto mais alto da construção, incluindo cobertura, mas excluindo acessórios e elementos decorativos.
9. O «Índice de Ocupação do Solo (Io)» é o quociente entre a área total de implantação e a área de solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 5.º

Identificação

No território do PU serão observadas as disposições referentes a proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor e do presente Regulamento, nomeadamente as assinaladas na planta atualizada de condicionantes.

SECÇÃO I

Ecosistemas e recursos naturais

Artigo 6.º

Reserva Agrícola Nacional

Às áreas incluídas na Reserva Agrícola Nacional (RAN) é aplicável o disposto na legislação em vigor.

Artigo 7.º

Reserva Ecológica Nacional

Às áreas incluídas na Reserva Ecológica Nacional (REN) é aplicável o disposto na legislação em vigor.

Artigo 8.º

Leitos e margens dos cursos de água

1. Sem prejuízo de outros condicionamentos legalmente aplicáveis, a execução de quaisquer obras nas faixas com a largura de 10 m ao longo das margens dos cursos de água contadas a partir das linhas que delimitam o leito carece de aprovação prévia da Direção Regional do Ambiente do Centro (DRAC).
2. Nas zonas previstas no número anterior é interdito:
 - a) Destruir o revestimento vegetal ou alterar o relevo natural, com exceção das práticas agrícolas tradicionais;
 - b) Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais;
 - c) Implantar edifícios ou realizar obras suscetíveis de constituírem obstrução à livre passagem das águas.
3. Excetua-se das interdições referidas no número anterior a instalação de equipamentos com finalidade de lazer e recreio, desde que previamente aprovada.

SECÇÃO II

Património construído

Artigo 9.º

Imóveis classificados

Nas áreas de proteção aos imóveis classificados definidas na planta de património existente não é permitido executar quaisquer obras de demolição, ampliação ou reconstrução de edifícios existentes, novas construções, criação ou alteração do enquadramento paisagístico, abertura ou alteração de arruamento ou qualquer movimento de terras, sem o parecer favorável do Instituto Português do Património Arquitetónico.

Artigo 10.º

Edifícios escolares

Às áreas incluídas na zona de proteção dos edifícios escolares é aplicável o disposto no Decreto-Lei n.º 37 575, de 8 de outubro de 1949.

Artigo 11.º

Marco geodésico

À área incluída na zona de proteção do marco geodésico é aplicável o disposto no Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de abril.

SECÇÃO III**Infraestruturas****Artigo 12.º****Rede ferroviária**

Às faixas de proteção da linha de caminho-de-ferro da Beira Alta é aplicável o disposto na legislação em vigor.

Artigo 13.º**Rede rodoviária**

1. A rede rodoviária encontra-se definida na planta de zonamento e compreende as estradas nacionais n.ºs 234, 234-1 e 335 e a rede municipal.
2. As construções a implantar à margem das vias municipais deverão respeitar as faixas de alinhamento definidas na planta de alinhamentos que faz parte integrante do presente Plano.
3. É obrigatória a consulta à JAE sempre que se pretender realizar qualquer intervenção que possa colidir com estradas nacionais, nomeadamente a execução de aterros ou escavações nas suas proximidades e ou alteração de drenagem.

Artigo 14.º**Sistema público de distribuição e adução de água**

1. É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 m medida para cada lado do eixo do traçado das condutas de adução ou adução - distribuição de água.
2. É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 m medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água.

Artigo 15.º**Sistema de drenagem de esgotos**

1. É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 m medida para cada lado do eixo dos emissários.
2. É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 m medida para cada lado do eixo dos coletores.
3. É fixada uma faixa de proteção de 50 m à ETAR existente, apenas enquanto a mesma se encontrar em funcionamento.

Artigo 16.º**Sistema de distribuição de energia elétrica**

Deverá ser dado cumprimento às limitações à ocupação na vizinhança de linhas de média e alta tensão, de acordo com a legislação em vigor.

CAPÍTULO III**Zonamento****Artigo 17.º****Divisão da área de intervenção**

1. O presente Regulamento estabelece as regras gerais de ordenamento do solo, o modelo de ocupação no território da área de intervenção e, bem assim, os condicionamentos particulares respeitantes às suas subdivisões.
2. As subdivisões que integram a área de intervenção estão classificadas em:

Zonas urbanas:

Zonas urbanas consolidadas (ZUC);

Zonas urbanas de expansão (ZUE);

Zonas industriais (ZI);
Zonas de equipamento (EQ);
Zonas de circulação;
Zonas naturais.

SECÇÃO I

Zonas urbanas

Artigo 18.º

Caracterização

1. As zonas urbanas, delimitadas na planta de zonamento, são caracterizadas pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção, ou que o podem vir a adquirir.
2. As zonas urbanas destinam-se a uma ocupação com fins predominantemente habitacionais, podendo integrar outras funções, como comércio, serviços, indústria, turismo e estacionamento, desde que, pelas suas características, sejam compatíveis com a função habitacional.
3. As zonas urbanas compreendem as zonas urbanas consolidadas (ZUC) e as zonas urbanas de expansão (ZUE) conforme delimitação na planta de zonamento.

Artigo 19.º

Licenciamento de estabelecimentos industriais em zona urbana

1. O licenciamento das unidades industriais deve respeitar o disposto no Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de março, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de agosto, e no Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de agosto.
2. No licenciamento de indústrias deverá ser ainda ponderada a sua compatibilidade com o uso predominante da área em que se inserem, de forma a evitar incómodos para terceiros, provocados quer pela laboração quer pelo tráfego gerado.
3. Os estabelecimentos industriais já existentes e com processo de licenciamento industrial concluído ou em curso à data de entrada em vigor do Regulamento do Exercício da Atividade Industrial e cuja localização não esteja de acordo com o previsto no artigo 4.º do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de agosto, terão a possibilidade de proceder às alterações e ou ampliações previstas no artigo 7.º do mesmo decreto regulamentar, bem como obter a respetiva certidão de localização, após análise, caso a caso, pelas entidades competentes.

SUBSECÇÃO I

Zonas urbanas consolidadas

Artigo 20.º

Caracterização

1. São zonas classificadas como existentes e a manter, completar e remodelar coincidentes na generalidade com a área urbana de Cantanhede, delimitada no Plano Diretor Municipal.
2. Destinam-se a habitação, atividades de apoio à habitação, equipamento hoteleiro, comércio e serviços, estacionamento, garagens, artesanato e outras atividades compatíveis com a habitação e o equipamento público definido no PU.
3. As construções a executar e as obras de transformação e renovação deverão salvaguardar os valores culturais arquitetónicos, urbanísticos e paisagísticos e terão especialmente em vista:

Enquadramento no conjunto e na estrutura urbana, atendendo ao tipo de construções existentes;

Implantação dos alinhamentos definidos na planta de alinhamentos à escala de 1:2000;

Condições de habitabilidade das construções vizinhas.

4. A altura máxima das edificações nestas zonas não poderá exceder a definida na planta de cêrceas das áreas consolidadas que faz parte integrante do presente Regulamento e está publicada em anexo.

SUBSECÇÃO II

Zonas urbanas de expansão

Artigo 21.º

Caracterização

1. São zonas classificadas como de expansão do núcleo urbano coincidentes na generalidade com a área urbanizável de Cantanhede, delimitada no Plano Diretor Municipal.
2. As zonas urbanas de expansão encontram-se subdivididas em ZUE-A, ZUE-A1, ZUE-A2, ZUE-A3, ZUE-B, ZUE-C, ZUE-D, ZUE-E, ZUE-F, ZUE-G, ZUE-H, ZUE-I, ZUE-J, ZUE-K, ZUE-L, ZUE-M, ZUE-N, ZUE-O, ZUE-P, ZUE-Q, ZUE-R, ZUE-S, ZUE-T, ZUE-U, ZUE-V, ZUE-X, ZUE-Z, ZUE-Y e ZUE-W.
3. A utilização de cada uma destas zonas referidas no número anterior só será permitida com base em planos de pormenor eficazes, exceto nas situações identificadas no n.º 3 do artigo 14.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, publicado em 29 de novembro de 1994 (Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/94), com as alterações publicadas em 1 de abril de 1997 (Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/97).
4. Nos casos descritos no número anterior a ocupação deverá obedecer às regras definidas nos artigos 37.º a 47.º

SECÇÃO II

Zonas industriais

Artigo 22.º

Zona industrial (ZI)

1. Estas zonas destinam-se à ocupação por edificações destinadas preferencialmente a indústria, oficinas e armazéns ou atividades complementares incluindo a segurança e vigilância, armazenagem e exposição. São considerados usos compatíveis, serviços, equipamentos desportivos e comércio a retalho e a grosso.
2. As construções industriais deverão obedecer às seguintes condições de ocupação máxima:
 - a) Altura máxima: 15 m, exceto instalações técnicas devidamente justificadas;
 - b) Índice de Ocupação (Io): 50 % da área do lote/parcela.
3. Qualquer construção deverá respeitar os afastamentos mínimos de 7,50 m, 15 m e 25 m aos limites laterais, posterior e frontal do lote, respetivamente.
4. Admitem-se afastamentos frontais diferentes dos referidos, em função da hierarquia da rede viária e dos alinhamentos dominantes, nomeadamente:
 - a) Perfil-tipo mínimo do arruamento de 19,20 m – afastamentos de 30 m;
 - b) Perfil-tipo mínimo do arruamento de 14,20 m – afastamentos de 15 m.
5. Excetuam-se, em relação aos pontos 3 e 4:
 - a) Os pavilhões geminados ou em banda, os afastamentos laterais e posteriores em situações existentes há mais de 5 anos, quando devidamente justificadas, e construções quando enquadradas pelos afastamentos e alinhamentos contíguos ou dominantes;
 - b) As portarias ou outras áreas técnicas de implantação e volumetria reduzida, indispensáveis às exigências funcionais da atividade prevista, que por motivos funcionais e técnicos se devam implantar fora dos limites ditados pelos afastamentos e alinhamentos previstos, a desenvolver num único piso e até ao máximo de 5% da área máxima de implantação (área que será contabilizada para efeitos da aplicação dos índices respetivos), e desde que salvaguardem a devida imagem/inserção urbana pretendida.
 - c) A instalação de painéis fotovoltaicos, dada a natureza ligeira destes equipamentos, poderá ocorrer fora dos limites ditados pelos afastamentos e alinhamentos previstos nos lotes, e ocupar uma área de implantação/projeção máxima de 10% da área do lote, não sendo contabilizada para efeitos de área de implantação máxima permitida, desde que salvaguardem a devida imagem/inserção urbana pretendida.

A Zona Industrial de Cantanhede tem a sua ocupação prevista e definida através operações de loteamento de iniciativa municipal, e, designadamente com os polígonos e áreas de implantação definidas pelos mesmos.

No entanto, existem estruturas de apoio à atividade industrial (p.e, portarias, depósitos, PT's, painéis fotovoltaicos, entre outras construções técnicas e específicas) que, e dada a especificidade das várias atividades, não se conseguem prever ou encontrar resposta dentro dos polígonos definidos nos loteamentos.

Assim, a exceção prevista na alínea b) do n.º 5 surge no sentido de ir ao encontro das necessidades técnicas e funcionais das atividades a instalar na Zona Industrial, previstas por essas construções/edificações de volumetria reduzida, a instalar fora dos polígonos máximos de implantação, mas contabilizados para a área

máxima de implantação definida para o lote ou parcela. Julga-se assim, que não compromete a capacidade de ocupação do solo, apenas não condiciona a sua localização dentro do lote/parcela.

Relativamente à **exceção da alínea c) do n.º 5**, dados os novos desafios colocados pela Agenda 2030 para as várias dimensões do desenvolvimento sustentável, nomeadamente em relação à capacidade de aumento substancial da participação de energias renováveis na matriz energética global, coloca-se às empresas e suas atividades também o desafio à utilização dessas energias renováveis, limpas e acessíveis, na maximização dos seus processos produtivos, designadamente com a utilização de painéis solares. Cabe aos municípios e seus instrumentos de ordenamento capacitarem o uso do solo para acolher a instalação destes equipamentos, sem condicionar a capacidade de instalação das estruturas edificadas das próprias empresas para o desenvolvimento das suas atividades.

Dada a ocupação, já no seu limite, de grande parte dos lotes existentes na zona industrial, por forma a incentivar a **utilização deste tipo de equipamento (painéis fotovoltaicos)**, que se considera, dada a sua natureza ligeira, com um impacto na ocupação e impermeabilização do solo muito reduzido, será de permitir a sua instalação no lote, **fora na área/polígono de implantação máximo definido**, podendo ocupar a sua implantação/projeção no solo **o máximo de 10% da área do lote ou parcela**, desde que salvaguardem a devida imagem/inserção urbana pretendida, não entrando para o cálculo da ocupação máxima permitida para o solo em termos globais.

Relativamente à **exceção da alínea a) do n.º 5**, procura dar resposta às **eventuais alterações aos loteamentos aprovados** com base em afastamentos e alinhamentos diferentes dos atualmente previstos no plano (uma vez que esta permissão foi alterada ao longo da vigência do mesmo), tornando assim possíveis as alterações, sem desvirtuar o enquadramento urbanístico inicialmente previsto para as áreas de intervenção a que respeitam.

6. Os espaços livres, não necessários à circulação de veículos, estacionamento, armazenamento e zonas de proteção contra a propagação de incêndios, devem ser arborizados, não impermeabilizados e terem uma área global não inferior a 10% da área do lote.
7. As vias deverão ser concebidas para que o trânsito, circulação e manobras se façam com facilidade.
8. As unidades industriais deverão respeitar a legislação em vigor no que respeita a proteção ambiental.
9. Todas as unidades industriais deverão dispor de pré- tratamento específico de efluentes líquidos e gasosos, quando necessário, em conformidade com a legislação em vigor.

SECÇÃO III

Zonas de equipamento

Artigo 23.º

Classificação e uso

1. As zonas de equipamento encontram-se demarcadas na planta de zonamento e destinam-se aos seguintes usos: administrativo, comércio, cultura e atividades de tempos livres, ensino e formação profissional, espaços livres públicos, público, prevenção e segurança pública, religioso, desportivo, saúde e segurança social, transportes, comunicações e telecomunicações, turismo, ecológicos, agrícolas, recreativos e de lazer e equipamentos de apoio ao Biocant Park.
2. Estas zonas destinam-se a uma ocupação exclusiva pelo equipamento proposto e respetivos sistemas de apoio complementares.

Artigo 24.º

Condições de edificabilidade

1. Os equipamentos deverão considerar como volume máximo o definido pela cêrcea e profundidade máxima dominantes das zonas envolventes referenciadas ao Plano ou o COS=0,5 e a cêrcea máxima de três pisos, exceto o EQ-13, que poderá considerar o COS=0,75 e a cêrcea máxima de quatro pisos e o EQ-25 que tem um COS máximo de 0,05.
2. Qualquer ocupação na EQ-25 fica sujeita à elaboração prévia de estudo hidrológico.

SECÇÃO IV

Zonas naturais

Artigo 25.º

Caracterização

1. São zonas verdes de recobrimento vegetal (arbóreo e arbustivo) independentemente da existência ou estado de conservação da vegetação.
2. É proibido nestas zonas qualquer tipo de construção e reconstrução, ampliação de edifícios ou outras instalações existentes.
3. **Excetua-se as zonas naturais confinantes com a Zona Industrial, onde serão permitidas construções ou estruturas técnicas de implantação e volumetria reduzidas, de apoio à atividade industrial, nomeadamente portarias e outras áreas técnicas, bem como painéis fotovoltaicos, desde que salvaguardem a devida imagem/inserção urbana pretendida e de acordo com os seguintes parâmetros:**
 - a) **As portarias e outras áreas técnicas de área e volumetria reduzida obedecem aos parâmetros de edificabilidade previstos na alínea b) do n.º 5 do artigo 22º;**
 - b) **Os painéis fotovoltaicos a instalar nestas áreas, obedecem aos parâmetros de ocupação previstos na alínea c) do n.º 5 do artigo 22º.**

A Zona Industrial de Cantanhede é enquadrada ao longo de parte da sua extensão, confinante com as principais vias de distribuição, por uma faixa de proteção natural de cerca de 30 metros de profundidade, de caráter *non edificandi*, incluída nas áreas dos lotes definidos e que visa sobretudo o enquadramento paisagístico e urbanístico das construções industriais relativamente aos seus acessos, permitindo uma imagem desafogada deste território, que essas construções, pela sua dimensão e volumetria, não permitiriam caso essa área fosse ocupada com as mesmas.

Verifica-se no entanto que determinadas estruturas, nomeadamente as portarias (estruturas de implantação e volumetria reduzida) farão sentido encontrarem-se o mais próximo da via de acesso possível, e designadamente em alguns casos, nessa área *non aedificandi*. Aqui surge a possibilidade de instação destas estruturas, permitida pela **exceção vertida na alínea a) do nº3 do presente artigo**, para responder às necessidades específicas das empresas.

Ainda nestas áreas, se poderá dar resposta aos novos desafios de sustentabilidade energética que se coloca à economia global e ao desenvolvimento industrial, ao permitir a sua ocupação com estruturas ligeiras de produção de energia solar, nomeadamente com a possibilidades de ali instalar painéis fotovoltaicos, não descurando o seu enquadramento e respeito pela imagem/inserção urbana que se pretende para aquela Zona Industrial, e sem colocar em causa a capacidade de aproveitamento construtivo e de ocupação dos lotes para a instalação das edificações necessárias às atividades ali instaladas.

Considera-se que a natureza destas infraestruturas produz um impacto reduzido sobre a ocupação/impermeabilização do solo, pelo que se admite a sua instalação nestas zonas naturais confinantes com a zona industrial, nos termos da **exceção permitida pela alínea b) do n.º 3 deste artigo**, nomeadamente a possibilidade de ocupação/implantação/projeção máxima das áreas ocupadas com este tipo de equipamento com de 10% da área do lote.

4. (Anterior 3.) Em casos devidamente enquadrados, poderão as zonas definidas na planta de zonamento como de verde de proteção ser ocupadas com pequenos parques de estacionamento protegidos por espécies arbóreas, quiosques e equipamento de lazer e recreio.

CAPÍTULO IV

Disposições gerais

Artigo 26.º

Lotes e parcelas

1. Nas zonas consolidadas e em remodelação os lotes ou parcelas têm de ter uma frente mínima superior a 7,5 m, exceto nos casos em que a parcela ou lote se encontre ladeada por lotes ou parcelas com menor frente.
2. Nas zonas de expansão, as frentes mínimas do lote são de 10 m na habitação unifamiliar isolada e de 18 m na habitação coletiva, com exceção de lotes ou parcelas destinados à construção de habitação de custos controlados ou em casos devidamente justificados pelo contexto urbano existente, nomeadamente em situações de colmatção da malha urbana.

Esta alteração justifica-se pela abrangência de situações que constituem a divisão fundiária das áreas urbanas de expansão do plano e a sua reduzida dimensão, e que atualmente impedem a ocupação de parcelas de dimensão inferior às definidas, ainda que possam estar enquadradas na sua envolvente, por lotes ou parcelas de dimensão semelhante e ainda em situações de colmatção da malha urbana.

3. Em qualquer dos casos previstos nos números anteriores as parcelas ou lotes deverão estar servidos de arruamento público e infraestruturado. Quando as infraestruturas não existam, poderá ser licenciada a obra se o requerente assegurar a sua realização e a Câmara Municipal considerar adequada a inserção do arruamento no ambiente urbano tendo em conta o desenho urbano previsto no PU.
4. Quando estiver em causa a defesa do património paisagístico ou cultural, bem como a segurança e salubridade das construções, a Câmara Municipal poderá impor afastamentos diversos dos previstos da planta de alinhamentos, o seu isolamento arborizado ou obrigatoriedade de murar.

Artigo 27.º

Edifícios

1. (Revogado.)
2. (Revogado.)
3. (Revogado.)
4. (Revogado.)
5. O aproveitamento do espaço do telhado poderá ser autorizado, não sendo contabilizado para o nº de pisos, desde que não exceda 3,5 metros acima da laje do teto do último piso, medidos ao cimo da linha de cumeeira ou da sua projeção, numa inclinação máxima da cobertura de 25 graus. O arranque da cobertura não poderá ultrapassar 0,40 m acima da laje do teto do último piso. Admite-se uma tolerância de 5% nas medidas indicadas, quando justificável.
6. Exceciona-se a aplicabilidade da regra do nº anterior, para os sótãos existentes ou edifícios antigos, que se encontrem enquadrados pelos alinhamentos e cêrceas dominantes, entrando para o cálculo da área de construção apenas a área que tem o pé direito regulamentar (de acordo com o RGEU) e a construções de edifícios com profundidade inferior a 16 metros.
7. Admite-se nos sótãos, a existência de compartimentos não habitáveis, nos termos do RGEU, exclusivamente nas situações em que o acesso aos mesmos seja efetuado pelo interior da fração.

Pretende-se com esta alteração, permitir a existência, nos sótãos, de compartimentos não habitáveis, nomeadamente casas de banho, quando o acesso aos mesmos seja feito pelo interior da fração. Esta situação justifica-se pelo aproveitamento daquelas áreas, como um possível complemento da utilização da fração.

8. (Anterior 7.) O piso na cave, que origine a elevação da cota de soleira de 0,50 m 0,60 m acima da cota média da rasante da respetiva via de acesso ou quando o pé-direito do mesmo for maior ou igual a 2,40 m, entra para o cálculo do número de pisos (cêrcea) e da área de construção.

Justifica-se esta alteração pela necessidade de responder aos novos desafios construtivos, ditados pela quantidade e especificidade das infraestruturas e isolamentos a colocar nas lages e que fazem com que a cota de soleira possa subir, sem representar necessariamente um aproveitamento construtivo do edifício.

9. **(Anterior 8.)** A partir do plano marginal vertical da fachada, medido perpendicularmente a este, as construções com mais de dois pisos, não poderão exceder a profundidade de 16 metros.
- Excetuam-se:
- a) Os casos de pisos de cave e rés-do-chão quando não utilizados para habitação e estudados em conjunto, que poderão atingir a profundidade de 25 m, desde que não contrariem a legislação vigente;
 - b) O caso de edifícios especiais de equipamento e comércio;
 - c) Os casos dos edifícios singulares estudados em conjunto com a sua envolvente;
10. **(Anterior 9.)** (Revogado.)
11. **(Anterior 10.)** Nos edifícios objeto de constituição de propriedade horizontal, as garagens ou estacionamento privados e as áreas classificadas de arrumos ou sótão não poderão constituir frações autónomas.
12. **(Anterior 11.)** Não são admitidos balanços da construção sobre a via pública, exceto as varandas com balanço não superior a 1,5m e a 1/3 da largura do passeio.

Artigo 27.º-A

Integração e Transformação das pré-existências

1. Para as pré-existências anteriores a 2000, de habitações existentes, sem prejuízo da legislação em vigor, são permitidas alterações e ampliações desde que obedeçam aos seguintes requisitos:
- a) Coeficiente de Ocupação do Solo (COS) máximo de 0.55, incluindo construções existentes, aplicado à parcela ou lote, salvo casos devidamente justificados;
 - b) Habitação Unifamiliar;
 - c) Número máximo de pisos: dois (acima da cota de soleira);
 - d) É ainda permitida a construção, alteração e ampliação de anexos de apoio à habitação existente, desde que cumpra o disposto na alínea a) do presente artigo conjugado com as alíneas b), c) e d) do n.º 1 do artigo 28º.

Artigo 28º

Anexos

1. A construção de anexos, no interior do lote ou parcela, deverá ter em consideração:
- a) (Revogado);
 - b) Deverão ficar afastados da construção principal, no mínimo, 6,00 metros, ou quando encostados à construção principal, deverá ser apresentada uma justificação da sua implantação e, cumulativamente, serem enquadrados com as construções legalmente existentes;
 - e) Terão um único piso com um pé-direito máximo de 2,60 metros no caso de coberturas horizontais e um pé-direito médio de 3,00 metros no caso de coberturas inclinadas com uma altura máxima da edificação, de 3,20 metros no caso de coberturas horizontais e de 4,00 metros no caso de coberturas inclinadas, medida no seu ponto mais elevado;

Esta alteração decorre sobretudo do facto de, em função da profundidade da construção, e no caso das coberturas inclinadas, para cumprir a inclinação mínima aconselhável, mesmo cumprindo o pé-direito de 2,60 metros a altura máxima da empena poderia ser superior ao agora estipulado. Assim, em vez de definir o pé-direito (que é dado até à lage), define-se a altura máxima da empena/construção (o ponto mais alto), sendo mais fácil de aplicar relativamente a situações diversas.

Relativamente à altura máxima, no caso de coberturas horizontais, considera-se que um pé-direito de 2.60m necessita, ainda assim, de um acréscimo de 0,60m para acomodar a lage, impermeabilizações, cobertura e platibanda, propondo a altura ao seu ponto mais elevado de 3,20 metros.

- d) É interdito o seu uso para fins habitacionais.
2. Nas áreas abrangidas por loteamentos com alvará em vigor, emitido até à data de publicação da presente alteração, e sem prejuízo da imagem urbana e arquitetónica do edificado envolvente, são permitidas ampliações aos anexos existentes e/ou previstos nos respetivos alvarás, até perfazerem um total de área bruta de construção máximo de 15% da área do lote, conjugado com as disposições do número anterior.

Artigo 29.º

Planos de pormenor

1. Os planos terão como finalidade:
 - 1.1. Definição de regras de controlo da transformação da morfologia urbana;
 - 1.2. Definição de regras de controlo de ocupação dos espaços intersticiais existentes e respetivas regras de densificação;
 - 1.3. Articulação com as zonas envolventes e com áreas de equipamento adjacentes;
 - 1.4. Reestruturação da malha existente (ampliação de vias, definição de alinhamentos e ou novos arruamentos);
 - 1.5. Controlo dos acessos automóvel às parcelas pelas vias distribuidoras privilegiando os acessos pelas vias secundárias e os acessos que sirvam simultaneamente diversos proprietários;
 - 1.6. Organização das zonas de expansão.
2. Os planos incluirão obrigatoriamente:
 - 2.1. A identificação das edificações a propor, a manter, a recuperar ou a demolir, tanto formal como funcionalmente;
 - 2.2. O regulamento do plano deverá conter obrigatoriamente disposições relativas ao número de pisos e fogos, volume, funções, loteamentos, índices de ocupação e utilização do solo propostos, densidade média e a estrutura viária (com estudo de estacionamento, o qual poderá ser comum a vários lotes) e pedonal secundária, a detalhes de arquitetura, materiais de revestimento exteriores e cores a utilizar, assim como, em casos justificáveis, solução paisagística do tratamento do espaço exterior;
 - 2.3. Os equipamentos e respetiva localização.
3. Os coeficientes de ocupação a considerar encontram-se fixados especificamente em cada zona.

Artigo 30.º

Loteamentos

1. As áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamentos de utilização coletiva são dimensionadas de acordo com os seguintes parâmetros:
 - a) Habitação em moradia unifamiliar
28 m²/fogo - Espaços verdes e de utilização coletiva;
35 m²/fogo - Equipamentos de utilização coletiva.
 - b) Habitação coletiva
28 m²/120 m² área de construção (a.c.) hab. - Espaços verdes e de utilização coletiva;
35 m²/120 m² a.c. hab. - Equipamentos de utilização coletiva.
 - c) Comércio/Serviços/Turismo
28 m²/100 m² a.c. com./serv./tur. - Espaços verdes e de utilização coletiva;
25 m²/100 m² a.c. com./serv./tur. - Equipamentos de utilização coletiva.
 - d) indústria e armazéns
23 m²/100 m² a.c. ind/armaz. - Espaços verdes e de utilização coletiva;
10 m²/100 m² a.c. ind/armaz. - Equipamentos de utilização coletiva.
2. As áreas de cedência para arruamentos são as definidas nas plantas de alinhamentos, em número de nove, e à escala de 1:2000, publicadas em anexo ao presente Regulamento, ou na sua omissão dimensionadas de acordo com os seguintes parâmetros:
 - a) Habitação com a.c. hab. > 80% a.c.:

Perfil tipo >= 9,7m;
Faixa de rodagem = 6,5 m;
Passeio = 1,6 m (x2);
Estacionamento = ((2,5m) (x2)) (opcional);
Caldeiras para árvores = ((1,0m) (x2)) (opcional)

- b) Habitação com a.c. hab. <80% a.c.:
- Perfil tipo >= 12 m;

Faixa de rodagem = 7,5 m;
 Passeio = 2,25 m (x2);
 Estacionamento = ((2,25m) (x2)) (opcional);
 Caldeiras para árvores = ((1,0m) (x2)) (opcional)

c) Quando exista indústria e ou armazéns:

Perfil tipo \geq 12,2 m;
 Faixa de rodagem = 9 m;
 Passeio = 1,6 m (x2);
 Estacionamento = ((2,25m) (x2)) (opcional);
 Caldeiras para árvores = ((1,0m) (x2)) (opcional)

Artigo 31.º

Espaços de circulação e estacionamento

1. São zonas destinadas à implantação do sistema viário principal e secundário de veículos, de peões e de estacionamento.
2. As vias públicas e ou acessos devem garantir boa visibilidade, permitir a circulação de veículos especiais, facilitar operações de carga, descarga, manutenção de edificações ou estacionamento e permitir, em boas condições, as manobras dos veículos de proteção civil e recolha de lixo.
3. O perfil transversal mínimo das vias é o definido na planta de alinhamentos, à escala de 1:2000, que faz parte integrante do presente Plano e está publicada em anexo.
4. O traçado da rede viária proposta na Planta de Zonamento e nas Plantas de Alinhamentos pode ser objeto de correções e acertos no âmbito da elaboração dos projetos de execução.
5. Aos acertos decorrentes do número anterior, bem como, às opções de caducidade de reserva de solo para a implantação das infraestruturas viárias, a declarar pela Câmara Municipal, aplica-se o regime de uso do solo supletivamente definido na Planta de Zonamento.
6. Deverão sempre ser previstos, dentro do perímetro do respetivo lote, parcela ou edifício, ou das sua partes comuns privadas, quando existam, lugares de estacionamento de veículos automóveis, para uso privado dos ocupantes do edifício ou suas frações, devendo ainda ser garantido estacionamento para uso público.
7. O número de estacionamentos a prever na edificação ou em operações de loteamento deverá considerar:
 - a) Para edifícios já existentes a remodelar - 1 lugar por fogo, 1 lugar por comércio ou serviços, incluindo similares de hotelaria;
 - b) Para novos edifícios e operações de loteamento, deverá aplicar-se os seguintes parâmetros:
 - i. Habitação em moradia unifamiliar
 - 1 lugar/fogo com a.c. $<$ 120 m².
 - 2 lugares/fogo com a.c. entre 120 m² e 300 m².
 - 3 lugares/fogo com a.c. $>$ 300 m².

O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
 - ii. Habitação coletiva- Habitação com indicação de tipologia:
 - 1 lugar/fogo T0 e T1;
 - 1,5 lugares/fogo T2 e T3;
 - 2 lugares/fogo T4, T5 e T6;
 - 3 lugares/fogo $>$ T6.

O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
 - iii. Habitação coletiva sem indicação de tipologia:
 - 1 lugar/fogo para a.m.f. $<$ 90 m²;
 - 1,5 lugares/fogo para a.m.f. entre 90 m² e 120 m² ;
 - 2 lugares/fogo para a.m.f. entre 120 m² e 300 m² ;
 - 3 lugares/fogo para a.m.f. $>$ 300 m² .

O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
 - iv. Comércio
 - 1 lugar/30 m² a.c. com. para estabelecimentos $<$ 1000 m² a.c.;
 - 1 lugar/25 m² a.c. com. para estabelecimentos de 1000 m² a.c. a 2500 m² a.c.;

1 lugar/15 m² a.c com. para estabelecimentos > 2500 m² a.c. e cumulativamente 1 lugar de pesado/200m² a.c. com.

v. Serviços

3 lugares/100 m² a.c. serviços para estabelecimentos <= 500 m² a.c.;
5 lugares/100 m² a.c. serviços para estabelecimentos > 500 m² a.c..

O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.

vi. Indústria e ou armazém

1 lugar/75 m² a.c. ind/armaz.;
Pesados: 1 lugar/500 m² a.c. ind/armaz., com um mínimo de 1 lugar/lote (a localizar no interior do lote).

O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.

8. Sem prejuízo da legislação específica aplicável, excetua-se o disposto no número anterior, os casos em que seja devidamente demonstrada e justificada a impossibilidade total de criação de estacionamento próprio no interior do lote, parcela ou edifício, conforme definido nas alíneas seguintes:
- Razões de dimensões insuficientes do lote ou prédio;
 - Incapacidade dos acessos na execução das manobras necessárias;
 - Edifícios cuja qualidade, pelo seu valor arquitetónico, histórico ou cultural, mereça ser preservada e desde que comprovada a impossibilidade de criação de estacionamento privado, mesmo que haja lugar a ampliação ou remodelação decorrente do projeto aprovado;
 - Os casos em que se mostre de todo desadequada a alteração do perfil do arruamento e das características morfológicas da envolvente.

Artigo 32.º

Espaços livres e arborizados e verde urbano

- Todos os espaços livres devem ser tratados por revestimento do solo ou ajardinamento e arborização apropriada.
- Apenas se admitem nestes espaços equipamentos públicos destinados a atividades de recreio, desporto, lazer, atividades socioculturais, bem como quiosques.
- Todo o tipo de equipamento urbano vulgarmente designado por mobiliário urbano, desmontável ou fixo, a instalar nestas zonas deverá considerar a sua harmonia estética, integração e funcionalidade.

Artigo 33.º

Infraestruturas

- Todas as redes de infraestruturas, incluindo os ramais de ligação, serão obrigatoriamente colocadas no subsolo, à exceção das redes de infraestruturas elétricas, quando devidamente autorizadas pela Direção Regional do Centro do Ministério da Economia.
- Na remodelação ou alteração das redes de infraestruturas existentes deverá considerar-se o disposto no número anterior.

Artigo 34.º

Vedações

- Os muros de vedação confinantes com a via pública não devem, em regra, ter altura superior a 1,20 m, considerando o ponto médio do desenvolvimento da via confinante, podendo, porém, elevar -se a vedação acima dessa altura com recurso à utilização de sebes vivas, de redes, gradeamentos ou chapa, com altura máxima total de 2,00 metros, exceto casos devidamente justificados.
- Os muros de vedação entre proprietários não devem exceder 2,00 m de altura, contados a partir do nível de terreno natural ou da rasante obtida através da movimentação de terras, desde que devidamente autorizado pela Câmara Municipal, exceto casos devidamente justificados.
- A altura do muro de vedação entre inquilinos deve garantir a altura do muro confinante com a via ou espaço público até ao alinhamento da construção.

4. Registando-se desnível entre os terrenos confinantes, o proprietário do lote ou parcela situado a cota mais baixa tem o direito de elevar o seu muro até 2,00 m acima do nível do terreno vizinho.

CAPÍTULO V

Disposições especiais aplicáveis a cada zona

SECÇÃO I

Zonas urbanas consolidadas

Artigo 35.º

Condições de edificabilidade

1. Esta zona tem uma utilização mista - habitação, comércio e serviços - caracterizando-se pelo aumento do uso habitacional do centro para a periferia.
2. A construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edificações, os loteamentos e a definição de estacionamentos deverão obedecer ao estipulado nas plantas de alinhamento e cêrceas que fazem parte deste PU, bem como ao disposto no presente Regulamento.
3. Admite-se a exceção à aplicabilidade da regra do número anterior, em situações de colmatação da malha urbana consolidada, quando por motivo de integração urbanística deva ser assegurado o respeito pelos alinhamentos, cêrceas ou profundidades dominantes das construções contíguas.
4. Não é permitida a instalação de oficinas de reparação automóvel.
5. As áreas de natureza comercial deverão ser objeto de um cuidado tratamento arquitetónico, por forma a diminuir eventuais impactes negativos no meio envolvente.

São expressamente proibidos a abertura e o rasgamento de vãos, quando não perfeitamente integrados no carácter dos edifícios ou destruidores da modulação original.

6. (Revogado.)
7. O uso de letreiros luminosos, de aparelhos e condutas de ar condicionado e outros e de toldos de qualquer tipo ou material só será possível quando da sua utilização não resultar degradação do ambiente estético-arquitetónico-urbano da zona.

Artigo 36.º

Proteção do património

1. Na carta de património que integra o presente Plano encontram-se se identificados os edifícios de interesse público e de valor arquitetónico e os conjuntos de imóveis com valor arquitetónico a salvaguardar.
2. Os edifícios de interesse público e ou de valor arquitetónico, identificados na carta de património, só poderão receber obras de beneficiação, não podendo, em caso algum, as suas fachadas ser alteradas e ampliada a sua cêrcea.
 - 2.1. Quando estes edifícios necessitem de obras de restauro, atender-se-á ao carácter geral do edifício, devendo ser retirados todos os elementos dissonantes, devolvendo-o ao primitivo estado.
 - 2.2. Nas obras de reparação necessárias, os revestimentos deverão ser sempre de materiais de igual qualidade e procedência, exceto nos casos dissonantes, em que se optará por outros materiais que se integrem no conjunto.

As aplicações de cerâmicas vitrificadas, mosaicos de vidro, pinturas ou rebocos de tipo revestimento sintético são expressamente proibidas.

É proibida a danificação, alteração e demolição de platibandas, gárgulas, alpendres, molduras, perpianhos, peitoris, escamas de proteção das empenas, varandas alpendradas, cornijas ou ornamentos de qualquer espécie, escadas exteriores, grades, gradeamentos ou quaisquer outros pormenores arquitetónicos que apresentem valor artístico.
3. Os edifícios integrados em conjuntos de valor arquitetónico, identificados na carta de património, e que apresentem sinais de ruína deverão, **preferencialmente**, ser objeto de obras de reconstrução total ou parcial sem prejuízo da imagem do conjunto em que se integram, podendo no interior proceder-se às alterações convenientes. Nestes casos é possível alterar a cêrcea do edifício, se a carta de cêrceas o permitir, bem como proceder-se à correção do alinhamento, se desconforme com o definido na carta de alinhamentos.

A opção “preferencialmente” será a sobrepor à definida como que se considera como obrigatória, pois em alguns casos a qualidade arquitetónica e o estado de conservação do edificado torna inviável economicamente esta

opção, pelo que acabará por trazer mais prejuízo à imagem urbana, pela inação de intervenção, do que uma intervenção de não reconstrução com uma imagem que se possa enquadrar no conjunto em causa.

SECÇÃO II

Zonas urbanas de expansão

Artigo 37.º

Zonas ZUE-A, ZUE-A1, ZUE-A2, ZUE-A3, ZUE-B, ZUE-C, ZUE-D, ZUE-E, ZUE-F, ZUE-G, ZUE-K, ZUE-S, ZUE-U, ZUE-Y, ZUE-W e ZUE-Z.

1. Aplica-se a estas zonas o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 27.º-A, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.
2. O número máximo de pisos é de dois (rés-do-chão + um).
3. A utilização **preponderante é habitacional, admitindo-se utilização mista.**

Esta alteração visa conformar-se com as utilizações previstas nas restantes áreas de expansão. Esta opção menos restritiva, não inviabiliza a utilização habitacional, bem como a mista, não condicionando de forma tão rígida a capacidade de atração do investimento e ocupação nestas áreas.

4. Os planos e ou loteamentos deverão, sempre que possível, considerar o predomínio da vivenda isolada.
5. O COS a respeitar nestas zonas, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,4.

Artigo 38.º

Zona ZUE-H

1. Aplica-se a esta zona o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 27.º-A, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.
2. O número máximo de pisos é de quatro (rés-do-chão+três) na área nordeste da zona, conforme demarcação a tracejado na planta de zonamento, sendo de três (rés-do-chão+dois) na área restante.
3. A utilização é mista.
4. O COS a respeitar nesta zona, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,75.

Artigo 39.º

Zona ZUE-I

1. Aplicam-se a esta zona o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 27.º-A, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.
2. O número máximo de pisos é predominantemente de três (rés-do-chão+dois), sendo de quatro (rés-do-chão+três) na área noroeste da zona, conforme demarcação a tracejado na planta de zonamento.
3. A utilização é mista.
4. Os planos e ou loteamentos deverão considerar a localização prevista de um parque de estacionamento público no interior do quarteirão.
5. O COS a respeitar nesta zona, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,75.

Artigo 40.º

Zona ZUE-J

1. Aplica-se a esta zona o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 27.º-A, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.
2. O número máximo de pisos é de três (rés-do-chão+dois).
3. A utilização é mista.
4. O COS a respeitar nesta zona, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,75.

Artigo 41.º

Zona ZUE-L

1. Aplica-se a esta zona o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 27.º-A, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.
2. O número máximo de pisos é preponderantemente de três (rés-do-chão+dois), sendo de quatro (rés-do-chão+três) nas áreas sudoeste e poente da zona, conforme demarcação a tracejado na planta de zonamento.
3. A utilização é mista.
4. O COS a respeitar nesta zona, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,75.

Artigo 42.º

Zonas ZUE-M, ZUE-P e ZUE-R

1. Aplica-se a estas zonas o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 27.º-A, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.
2. O número máximo de pisos é de três (rés-do-chão+dois) na área nascente das zonas, conforme demarcação a tracejado na planta de zonamento, sendo de dois (rés-do-chão+um) na área restante.
3. A utilização é mista.
4. O COS a respeitar nestas zonas, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,5.

Artigo 43.º

Zona ZUE-N

1. Aplicam-se a esta zona o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 27.º-A, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.
2. O número máximo de pisos é de três (rés-do-chão+dois) na área poente da zona, conforme demarcação a tracejado na planta de zonamento, sendo de dois (rés-do-chão+um) na área restante.
3. A utilização é mista.
4. O COS a respeitar nesta zona, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,65.

Artigo 44.º

Zona ZUE-O

1. Aplica-se a esta zona o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 27.º-A, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.
2. O número máximo de pisos é de três (rés-do-chão+dois).
3. A utilização é mista.
4. O COS a respeitar nesta zona, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,6.

Artigo 45.º

Zona ZUE-Q

1. Aplica-se a esta zona o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 27.º-A, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.
2. O número máximo de pisos é de três (rés-do-chão+dois).
3. A utilização é mista.
4. O COS a respeitar nesta zona, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,6.

Artigo 46.º

Zonas ZUE-T e ZUE-V

1. Aplica-se a estas zonas o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 27.º-A, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.
2. O número máximo de pisos é predominantemente de dois (rés-do-chão+um), sendo de três (rés-do-chão+dois) na área confinante com a via distribuidora, conforme demarcação a tracejado na planta de zonamento.

3. A utilização é mista.
4. O COS a respeitar nestas zonas, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,45.

Artigo 47.º

Zona ZUE-X

1. Aplica-se a esta zona o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 27.º-A, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.
2. O número máximo de pisos é de três (rés-do-chão+dois) na área nascente da zona e na área confinante com a via distribuidora, conforme demarcação a tracejado na planta de zonamento, sendo de dois (rés-do-chão+um) na área restante.
3. A utilização é mista.
4. O COS a respeitar nesta zona, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,5.

CAPÍTULO VI

Cedências ao município

Artigo 48.º

Por efeito de alvará de loteamento

1. Com a emissão do alvará de loteamento integram-se automaticamente no domínio público as parcelas de terreno destinadas a espaços verdes públicos e de utilização coletiva, infraestruturas, designadamente arruamentos viários e pedonais, e equipamentos públicos, sem prejuízo de, por contrato de urbanização, a gestão e conservação das referidas parcelas poder ser atribuída a pessoas ou entidades particulares.
2. Se o prédio a lotear já estiver servido das infraestruturas referidas na alínea b) do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de novembro, ou não se justificar a localização de qualquer equipamento público, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a compensar o município em numerário ou em espécie, nos termos a fixar em regulamento aprovado pela Assembleia Municipal de Cantanhede.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 49.º

Acertos e retificações de limites

A transposição de qualquer parcela para uma área distinta daquela que lhe está consignada na planta de zonamento só poderá processar-se por meio de um dos seguintes instrumentos:

Revisão do Plano de Urbanização;

Planos de pormenor ao abrigo do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março, e alterações introduzidas pelos Decretos-Lei n.ºs 211/92, de 8 de outubro, e 155/97, de 24 de junho.

Artigo 50.º

Alterações à legislação

Quando a legislação em vigor mencionada neste Regulamento for alterada, as remissões expressas que para ela se fazem consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação.

Artigo 51.º

Omissões e interpretação

Os casos omissos e a interpretação e aplicação do presente Plano, serão resolvidos nos termos da lei geral aplicável.

Artigo 52.º

Entrada em vigor

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

8. TEXTO DAS ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO PUCC A PUBLICAR

4ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede

A 4ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede (PUCC), aprovado pela RCM n.º 7/2000, de 4 de maio e alterado pelo Aviso n.º 8846/2010, de 4 de maio, pelo Aviso n.º 12643/2016, de 17 de outubro e pelo Aviso n.º 4058/2018, de 26 de março, respeita a alterações ao Regulamento do Plano.

A alteração corresponde à adequação do articulado de alguns artigos do Regulamento do PUCC, por forma a ajustar as regras deste instrumento à realidade e desafios colocados diariamente ao processo de gestão urbanística, e permitir uma resposta adequada do território às exigências de sustentabilidade energética colocada às empresas, com a possibilidade de instalação de sistemas de geração de energia elétrica (painéis fotovoltaicos) e outras estruturas indispensáveis aos requisitos funcionais das atividades previstas na Zona Industrial, em solos classificados com o Zona Natural integrada nos lotes, e ainda, adequar os alinhamentos da Zona Industrial a estes pressupostos e a outros alinhamentos existentes ou dominantes.

As alterações refletem-se nos artigos 4.º, 22.º, 25.º, 26.º, 27.º, 28.º, 36.º e 37.º do Regulamento, que se republica na íntegra.

Artigo 1.º

Alterações

1. São alterados os artigos 4.º, 22.º, 25.º, 26.º, 27.º, 28.º, 36.º e 37.º do Regulamento do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede.
2. São ainda alterados o nº. 4 do artigo 42.º, nº. 2 do artigo 45.º, nº 5 e 6 do artigo 65.º, as subalíneas i), ii) e iii) da alínea c) do artigo 69º e as subalíneas i), ii) e iii) da alínea c) do artigo 78º da 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, aprovado pelo Aviso n.º 14904/2015, de 21 de dezembro, com a correção material publicada pelo Aviso n.º 4172/2016, de 28 de março, com a alteração por adaptação ao POC OMG, aprovada através do Aviso n.º 14826/2017, de 11 de dezembro e com a alteração por adaptação ao PDMFCI, publicada pelo Aviso n.º 13153/2019, de 20 de agosto.
3. As alterações passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 4.º

(...)

1.
2. O «coeficiente de ocupação do solo (COS)», aplicável a lotes e parcelas, é o multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de construção e a área base onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice (área urbana, área urbanizável, área de loteamento, área de lote).

Não são consideradas para este cálculo superfícies construídas em cave enterrada com acesso dentro do perímetro da construção de utilização única de estacionamento e arrumos, sótãos não habitáveis, varandas e terraços, galerias exteriores situadas no rés-do-chão e elementos decorativos.

3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.

Artigo 22.º

(...)

1.
2.

- a)
- b)
3.
4.
- a)
- b)
5. Excetuam-se, em relação aos pontos 3 e 4:
- a) Os pavilhões geminados ou em banda, os afastamentos laterais e posteriores em situações existentes há mais de 5 anos, quando devidamente justificadas, e construções quando enquadradas pelos afastamentos e alinhamentos contíguos ou dominantes;
- b) As portarias ou outras áreas técnicas de implantação e volumetria reduzida, indispensáveis às exigências funcionais da atividade prevista, que por motivos funcionais e técnicos se devam implantar fora dos limites ditados pelos afastamentos e alinhamentos previstos, a desenvolver num único piso e até ao máximo de 5% da área máxima de implantação (área que será contabilizada para efeitos da aplicação dos índices respetivos), e desde que salvaguardem a devida imagem/inserção urbana pretendida;
- c) A instalação de painéis fotovoltaicos, dada a natureza ligeira destes equipamentos, poderá ocorrer fora dos limites ditados pelos afastamentos e alinhamentos previstos nos lotes, e ocupar uma área de implantação/projeção máxima de 10% da área do lote, não sendo contabilizada para efeitos de área de implantação máxima permitida, desde que salvaguardem a devida imagem/inserção urbana pretendida.
6.
7.
8.
9.

Artigo 25.º

(...)

1.
2.
3. Excetuam-se as zonas naturais confinantes com a Zona Industrial, onde serão permitidas construções ou estruturas técnicas de implantação e volumetria reduzidas, de apoio à atividade industrial, nomeadamente portarias e outras áreas técnicas, bem como painéis fotovoltaicos, desde que salvaguardem a devida imagem/inserção urbana pretendida, e de acordo com os seguintes parâmetros:
- a) As portarias e outras áreas técnicas de área e volumetria reduzida obedecem aos parâmetros de edificabilidade previstos na alínea b) do n.º 5 do artigo 22.º;
- b) Os painéis fotovoltaicos a instalar nestas áreas, obedecem aos parâmetros de ocupação previstos na alínea c) do n.º 5 do artigo 22.º.
4.

Artigo 26.º

(...)

1.
2. Nas zonas de expansão, as frentes mínimas do lote são de 10 m na habitação unifamiliar isolada e de 18 m na habitação coletiva, com exceção de lotes ou parcelas destinados à construção de habitação de custos controlados ou em casos devidamente justificados pelo contexto urbano existente, nomeadamente em situações de colmatação da malha urbana.
3.
4.

Artigo 27.º

(...)

1.
2.
3.
4.

5.
6.
7. Admite-se nos sótãos, a existência de compartimentos não habitáveis, nos termos do RGEU, exclusivamente nas situações em que o acesso aos mesmos seja efetuado pelo interior da fração.
8. (Anterior 7.) O piso na cave, que origine a elevação da cota de soleira de 0,60 m acima da cota média da rasante da respetiva via de acesso ou quando o pé-direito do mesmo for maior ou igual a 2,40 m, entra para o cálculo do número de pisos (cércea) e da área de construção.
9. (Anterior 8.)
 - a)
 - b)
 - c)
10. (Anterior 9.)
11. (Anterior 10.)
12. (Anterior 11.)

Artigo 28.º

(...)

1.
 - a)
 - b)
 - c) Terão um único piso, com uma altura máxima da edificação, de 3,20 metros no caso de coberturas horizontais e de 4,00 metros no caso de coberturas inclinadas, medida no seu ponto mais elevado;
 - d)
2.

Artigo 36.º

(...)

1.
2.
 - 2.1-
 - 2.2-
3. Os edifícios integrados em conjuntos de valor arquitetónico, identificados na carta de património, e que apresentem sinais de ruína deverão, preferencialmente, ser objeto de obras de reconstrução total ou parcial sem prejuízo da imagem do conjunto em que se integram, podendo no interior proceder-se às alterações convenientes. Nestes casos é possível alterar a cércea do edifício, se a carta de cérceas o permitir, bem como proceder-se à correção do alinhamento, se desconforme com o definido na carta de alinhamentos.

Artigo 37.º

(...)

1.
2.
3. A utilização é mista.
4.
5.»

Artigo 2.º

Republicação

É republicado, em anexo ao presente aviso, do qual faz parte integrante, o Regulamento do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, com a redação atual.

ANEXO

Republicação do Regulamento do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede

REGULAMENTO

CAPÍTULO I

Generalidades

Artigo 1.º

Âmbito de aplicação

O presente Regulamento aplica-se à extensão de território da cidade de Cantanhede, considerada área urbana, urbanizável, urbana condicionada e industrial pelo Plano Diretor Municipal de Cantanhede, publicado no *Diário da República* em 29 de novembro de 1994, que aparece assinalada na planta de zonamento, na escala de 1:5000, anexa.

Artigo 2.º

Imperatividade do Plano de Urbanização

1. A área de intervenção do Plano de Urbanização, adiante designado «PU», fica sujeita às disposições do presente Regulamento.
2. Com a entrada em vigor do PU fica revogado o Plano de Urbanização de Cantanhede, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 210, de 7 de setembro de 1993.
3. A ocupação das áreas abrangidas pelo Plano de Pormenor da Zona Sul da Vila de Cantanhede, publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 23, de 28 de janeiro de 1993, e pelo Plano de Pormenor da Zona Industrial I de Cantanhede (ampliação), publicado no Diário da República, 1ª série, n.º 302, de 29 de dezembro de 1993, fica sujeita ao disposto nos respetivos regulamentos.
4. Em todos os casos omissos prevalecerão as determinações contidas nas disposições legais em vigor.
5. Competirá à Assembleia Municipal a resolução das dúvidas que se suscitarem na aplicação do presente Regulamento, bem como a integração de lacunas nos termos da legislação em vigor.

Artigo 3.º

Prazo de revisão do Plano

O presente PU deverá ser revisto no prazo máximo de 10 anos, decorridos após a data da sua publicação.

Artigo 4.º

Conceitos e abreviaturas utilizadas

1. A «cércea da edificação» é a dimensão vertical da construção, expressa em número de pisos, medida a partir do ponto de cota média da rasante da respetiva via de acesso, até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda de terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, etc.

Não é considerado para este cálculo o aproveitamento do desvão de telhado.

2. O «coeficiente de ocupação do solo (COS)», aplicável a lotes e parcelas, é o multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de construção e a área base onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice (área urbana, área urbanizável, área de loteamento, área de lote).

Não são consideradas para este cálculo superfícies construídas em cave enterrada com acesso dentro do perímetro da construção de utilização única de estacionamento e arrumos, sótãos não habitáveis, varandas e terraços, galerias exteriores situadas no rés-do-chão e elementos decorativos.

3. A «habitação unifamiliar (Hu)» é o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos.
4. A «habitação coletiva (Hc)» é o imóvel destinado a alojar mais de um agregado familiar, independentemente do número de pisos, e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respetivas portas e a via pública.
5. A «utilização mista (Utm)» é a coexistência de formas de habitação coletiva ou unifamiliar com comércio, serviços e equipamento.

6. As «áreas mínimas para equipamento (Ae)» é a relação entre as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva e a área total do terreno (St). O dimensionamento não poderá ser inferior ao definido na Portaria n.º 1182/92, de 22 de dezembro.
7. Os «espaços livres públicos (Ep)» são áreas dentro da malha urbana pavimentadas e mobiladas, podendo ter ou não elevada expressão de coberto vegetal.
8. A «altura da construção (H)» é a dimensão vertical da construção, expressa em metros, medida a partir do ponto de cota média da rasante da respetiva via de acesso, até ao ponto mais alto da construção, incluindo cobertura, mas excluindo acessórios e elementos decorativos.
9. O «Índice de Ocupação do Solo (Io)» é o quociente entre a área total de implantação e a área de solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 5.º

Identificação

No território do PU serão observadas as disposições referentes a proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor e do presente Regulamento, nomeadamente as assinaladas na planta atualizada de condicionantes.

SECÇÃO I

Ecosistemas e recursos naturais

Artigo 6.º

Reserva Agrícola Nacional

Às áreas incluídas na Reserva Agrícola Nacional (RAN) é aplicável o disposto na legislação em vigor.

Artigo 7.º

Reserva Ecológica Nacional

Às áreas incluídas na Reserva Ecológica Nacional (REN) é aplicável o disposto na legislação em vigor.

Artigo 8.º

Leitos e margens dos cursos de água

1. Sem prejuízo de outros condicionamentos legalmente aplicáveis, a execução de quaisquer obras nas faixas com a largura de 10 m ao longo das margens dos cursos de água contadas a partir das linhas que delimitam o leito carece de aprovação prévia da Direção Regional do Ambiente do Centro (DRAC).
2. Nas zonas previstas no número anterior é interdito:
 - a) Destruir o revestimento vegetal ou alterar o relevo natural, com exceção das práticas agrícolas tradicionais;
 - b) Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais;
 - c) Implantar edifícios ou realizar obras suscetíveis de constituírem obstrução à livre passagem das águas.
3. Excetua-se das interdições referidas no número anterior a instalação de equipamentos com finalidade de lazer e recreio, desde que previamente aprovada.

SECÇÃO II

Património construído

Artigo 9.º

Imóveis classificados

Nas áreas de proteção aos imóveis classificados definidas na planta de património existente não é permitido executar quaisquer obras de demolição, ampliação ou reconstrução de edifícios existentes, novas construções, criação ou alteração do enquadramento paisagístico, abertura ou alteração de arruamento ou qualquer movimento de terras, sem o parecer favorável do Instituto Português do Património Arquitetónico.

Artigo 10.º

Edifícios escolares

Às áreas incluídas na zona de proteção dos edifícios escolares é aplicável o disposto no Decreto-Lei n.º 37 575, de 8 de outubro de 1949.

Artigo 11.º

Marco geodésico

À área incluída na zona de proteção do marco geodésico é aplicável o disposto no Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de abril.

SECÇÃO III

Infraestruturas

Artigo 12.º

Rede ferroviária

Às faixas de proteção da linha de caminho-de-ferro da Beira Alta é aplicável o disposto na legislação em vigor.

Artigo 13.º

Rede rodoviária

1. A rede rodoviária encontra-se definida na planta de zonamento e compreende as estradas nacionais n.ºs 234, 234-1 e 335 e a rede municipal.
2. As construções a implantar à margem das vias municipais deverão respeitar as faixas de alinhamento definidas na planta de alinhamentos que faz parte integrante do presente Plano.
3. É obrigatória a consulta à JAE sempre que se pretender realizar qualquer intervenção que possa colidir com estradas nacionais, nomeadamente a execução de aterros ou escavações nas suas proximidades e ou alteração de drenagem.

Artigo 14.º

Sistema público de distribuição e adução de água

1. É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 m medida para cada lado do eixo do traçado das condutas de adução ou adução - distribuição de água.
2. É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 m medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água.

Artigo 15.º

Sistema de drenagem de esgotos

1. É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 m medida para cada lado do eixo dos emissários.
2. É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 m medida para cada lado do eixo dos coletores.
3. É fixada uma faixa de proteção de 50 m à ETAR existente, apenas enquanto a mesma se encontrar em funcionamento.

Artigo 16.º

Sistema de distribuição de energia elétrica

Deverá ser dado cumprimento às limitações à ocupação na vizinhança de linhas de média e alta tensão, de acordo com a legislação em vigor.

CAPÍTULO III**Zonamento****Artigo 17.º****Divisão da área de intervenção**

1. O presente Regulamento estabelece as regras gerais de ordenamento do solo, o modelo de ocupação no território da área de intervenção e, bem assim, os condicionamentos particulares respeitantes às suas subdivisões.
2. As subdivisões que integram a área de intervenção estão classificadas em:
Zonas urbanas:
Zonas urbanas consolidadas (ZUC);
Zonas urbanas de expansão (ZUE);
Zonas industriais (ZI);
Zonas de equipamento (EQ);
Zonas de circulação;
Zonas naturais.

SECÇÃO I**Zonas urbanas****Artigo 18.º****Caracterização**

1. As zonas urbanas, delimitadas na planta de zonamento, são caracterizadas pelo elevado nível de infraestruturização e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção, ou que o podem vir a adquirir.
2. As zonas urbanas destinam-se a uma ocupação com fins predominantemente habitacionais, podendo integrar outras funções, como comércio, serviços, indústria, turismo e estacionamento, desde que, pelas suas características, sejam compatíveis com a função habitacional.
3. As zonas urbanas compreendem as zonas urbanas consolidadas (ZUC) e as zonas urbanas de expansão (ZUE) conforme delimitação na planta de zonamento.

Artigo 19.º**Licenciamento de estabelecimentos industriais em zona urbana**

1. O licenciamento das unidades industriais deve respeitar o disposto no Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de março, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de agosto, e no Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de agosto.
2. No licenciamento de indústrias deverá ser ainda ponderada a sua compatibilidade com o uso predominante da área em que se inserem, de forma a evitar incómodos para terceiros, provocados quer pela laboração quer pelo tráfego gerado.
3. Os estabelecimentos industriais já existentes e com processo de licenciamento industrial concluído ou em curso à data de entrada em vigor do Regulamento do Exercício da Atividade Industrial e cuja localização não esteja de acordo com o previsto no artigo 4.º do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, terão a possibilidade de proceder às alterações e ou ampliações previstas no artigo 7.º do mesmo decreto regulamentar, bem como obter a respetiva certidão de localização, após análise, caso a caso, pelas entidades competentes.

SUBSECÇÃO I**Zonas urbanas consolidadas****Artigo 20.º****Caracterização**

1. São zonas classificadas como existentes e a manter, completar e remodelar coincidentes na generalidade com a área urbana de Cantanhede, delimitada no Plano Diretor Municipal.
2. Destinam-se a habitação, atividades de apoio à habitação, equipamento hoteleiro, comércio e serviços, estacionamento, garagens, artesanato e outras atividades compatíveis com a habitação e o equipamento público definido no PU.
3. As construções a executar e as obras de transformação e renovação deverão salvaguardar os valores culturais arquitetónicos, urbanísticos e paisagísticos e terão especialmente em vista:
Enquadramento no conjunto e na estrutura urbana, atendendo ao tipo de construções existentes;
Implantação dos alinhamentos definidos na planta de alinhamentos à escala de 1:2000;
Condições de habitabilidade das construções vizinhas.
4. A altura máxima das edificações nestas zonas não poderá exceder a definida na planta de cêrceas das áreas consolidadas que faz parte integrante do presente Regulamento e está publicada em anexo.

SUBSECÇÃO II

Zonas urbanas de expansão

Artigo 21.º

Caracterização

1. São zonas classificadas como de expansão do núcleo urbano coincidentes na generalidade com a área urbanizável de Cantanhede, delimitada no Plano Diretor Municipal.
2. As zonas urbanas de expansão encontram-se subdivididas em ZUE-A, ZUE-A1, ZUE-A2, ZUE-A3, ZUE-B, ZUE-C, ZUE-D, ZUE-E, ZUE-F, ZUE-G, ZUE-H, ZUE-I, ZUE-J, ZUE-K, ZUE-L, ZUE-M, ZUE-N, ZUE-O, ZUE-P, ZUE-Q, ZUE-R, ZUE-S, ZUE-T, ZUE-U, ZUE-V, ZUE-X, ZUE-Z, ZUE-Y e ZUE-W.
3. A utilização de cada uma destas zonas referidas no número anterior só será permitida com base em planos de pormenor eficazes, exceto nas situações identificadas no n.º 3 do artigo 14.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, publicado em 29 de Novembro de 1994 (Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/94), com as alterações publicadas em 1 de Abril de 1997 (Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/97).
4. Nos casos descritos no número anterior a ocupação deverá obedecer às regras definidas nos artigos 37.º a 47.º

SECÇÃO II

Zonas industriais

Artigo 22.º

Zona industrial (ZI)

1. Estas zonas destinam-se à ocupação por edificações destinadas preferencialmente a indústria, oficinas e armazéns ou atividades complementares incluindo a segurança e vigilância, armazenagem e exposição. São considerados usos compatíveis, serviços, equipamentos desportivos e comércio a retalho e a grosso.
2. As construções industriais deverão obedecer às seguintes condições de ocupação máxima:
 - a) Altura máxima: 15 m, exceto instalações técnicas devidamente justificadas;
 - b) Índice de Ocupação (Io): 50 % da área do lote/parcela.
3. Qualquer construção deverá respeitar os afastamentos mínimos de 7,50 m, 15 m e 25 m aos limites laterais, posterior e frontal do lote, respetivamente.
4. Admitem-se afastamentos frontais diferentes dos referidos, em função da hierarquia da rede viária e dos alinhamentos dominantes, nomeadamente:
 - a) Perfil-tipo mínimo do arruamento de 19,20 m – afastamentos de 30 m;
 - b) Perfil-tipo mínimo do arruamento de 14,20 m – afastamentos de 15 m.
5. Excetuam-se, em relação aos pontos 3 e 4:
 - a) Os pavilhões geminados ou em banda, os afastamentos laterais e posteriores em situações existentes há mais de 5 anos, quando devidamente justificadas, e construções quando enquadradas pelos afastamentos e alinhamentos contíguos ou dominantes.

- b) As portarias ou outras áreas técnicas de implantação e volumetria reduzida, indispensáveis às exigências funcionais da atividade prevista, que por motivos funcionais e técnicos se devam implantar fora dos limites ditados pelos afastamentos e alinhamentos previstos, a desenvolver num único piso e até ao máximo de 5% da área máxima de implantação (área que será contabilizada para efeitos da aplicação dos índices respetivos), e desde que salvaguardem a devida imagem/inserção urbana pretendida;
 - c) A instalação de painéis fotovoltaicos, dada a natureza ligeira destes equipamentos, poderá ocorrer fora dos limites ditados pelos afastamentos e alinhamentos previstos nos lotes, e ocupar uma área de implantação/projeção máxima de 10% da área do lote, não sendo contabilizada para efeitos de área de implantação máxima permitida, desde que salvaguardem a devida imagem/inserção urbana pretendida.
- 6. Os espaços livres, não necessários à circulação de veículos, estacionamento, armazenamento e zonas de proteção contra a propagação de incêndios, devem ser arborizados, não impermeabilizados e terem uma área global não inferior a 10% da área do lote.
 - 7. As vias deverão ser concebidas para que o trânsito, circulação e manobras se façam com facilidade.
 - 8. As unidades industriais deverão respeitar a legislação em vigor no que respeita a proteção ambiental.
 - 9. Todas as unidades industriais deverão dispor de pré- tratamento específico de efluentes líquidos e gasosos, quando necessário, em conformidade com a legislação em vigor.

SECÇÃO III

Zonas de equipamento

Artigo 23.º

Classificação e uso

- 1. As zonas de equipamento encontram-se demarcadas na planta de zonamento e destinam-se aos seguintes usos: administrativo, comércio, cultura e atividades de tempos livres, ensino e formação profissional, espaços livres públicos, público, prevenção e segurança pública, religioso, desportivo, saúde e segurança social, transportes, comunicações e telecomunicações, turismo, ecológicos, agrícolas, recreativos e de lazer e equipamentos de apoio ao Biocant Park.
- 2. Estas zonas destinam-se a uma ocupação exclusiva pelo equipamento proposto e respetivos sistemas de apoio complementares.

Artigo 24.º

Condições de edificabilidade

- 1. Os equipamentos deverão considerar como volume máximo o definido pela cêrcea e profundidade máxima dominantes das zonas envolventes referenciadas ao Plano ou o $COS=0,5$ e a cêrcea máxima de três pisos, exceto o EQ-13, que poderá considerar o $COS=0,75$ e a cêrcea máxima de quatro pisos e o EQ-25 que tem um COS máximo de 0,05.
- 2. Qualquer ocupação na EQ-25 fica sujeita à elaboração prévia de estudo hidrológico.

SECÇÃO IV

Zonas naturais

Artigo 25.º

Caracterização

- 1. São zonas verdes de recobrimento vegetal (arbóreo e arbustivo) independentemente da existência ou estado de conservação da vegetação.
- 2. É proibido nestas zonas qualquer tipo de construção e reconstrução, ampliação de edifícios ou outras instalações existentes.
- 3. Excetuam-se as zonas naturais confinantes com a Zona Industrial, onde serão permitidas construções ou estruturas técnicas de implantação e volumetria reduzidas, de apoio à atividade industrial, nomeadamente portarias e outras áreas técnicas, bem como painéis fotovoltaicos, desde que salvaguardem a devida imagem/inserção urbana pretendida, e de acordo com os seguintes parâmetros:
 - a) As portarias e outras áreas técnicas de área e volumetria reduzida obedecem aos parâmetros de edificabilidade previstos na alínea b) do n.º 5 do artigo 22.º;

- b) Os painéis fotovoltaicos a instalar nestas áreas, obedecem aos parâmetros de ocupação previstos na alínea c) do n.º 5 do artigo 22.º.
4. Em casos devidamente enquadrados, poderão as zonas definidas na planta de zonamento como de verde de proteção ser ocupadas com pequenos parques de estacionamento protegidos por espécies arbóreas, quiosques e equipamento de lazer e recreio.

CAPÍTULO IV

Disposições gerais

Artigo 26.º

Lotes e parcelas

1. Nas zonas consolidadas e em remodelação os lotes ou parcelas têm de ter uma frente mínima superior a 7,5 m, exceto nos casos em que a parcela ou lote se encontre ladeada por lotes ou parcelas com menor frente.
2. Nas zonas de expansão, as frentes mínimas do lote são de 10 m na habitação unifamiliar isolada e de 18 m na habitação coletiva, com exceção de lotes ou parcelas destinados à construção de habitação de custos controlados ou em casos devidamente justificados pelo contexto urbano existente, nomeadamente em situações de colmatção da malha urbana.
3. Em qualquer dos casos previstos nos números anteriores as parcelas ou lotes deverão estar servidos de arruamento público e infraestruturado. Quando as infraestruturas não existam, poderá ser licenciada a obra se o requerente assegurar a sua realização e a Câmara Municipal considerar adequada a inserção do arruamento no ambiente urbano tendo em conta o desenho urbano previsto no PU.
4. Quando estiver em causa a defesa do património paisagístico ou cultural, bem como a segurança e salubridade das construções, a Câmara Municipal poderá impor afastamentos diversos dos previstos da planta de alinhamentos, o seu isolamento arborizado ou obrigatoriedade de murar.

Artigo 27.º

Edifícios

1. (Revogado.)
2. (Revogado.)
3. (Revogado.)
4. (Revogado.)
5. O aproveitamento do desvão do telhado poderá ser autorizado, não sendo contabilizado para o nº de pisos, desde que não exceda 3,5 metros acima da laje do teto do último piso, medidos ao cimo da linha de cumeeira ou da sua projeção, numa inclinação máxima da cobertura de 25 graus. O arranque da cobertura não poderá ultrapassar 0,40 m acima da laje do teto do último piso. Admite-se uma tolerância de 5% nas medidas indicadas, quando justificável.
6. Exceciona-se a aplicabilidade da regra do nº anterior, para os sótãos existentes ou edifícios antigos, que se encontrem enquadrados pelos alinhamentos e cercas dominantes, entrando para o cálculo da área de construção apenas a área que tem o pé direito regulamentar (de acordo com o RGEU) e a construções de edifícios com profundidade inferior a 16 metros.
7. Admite-se nos sótãos, a existência de compartimentos não habitáveis, nos termos do RGEU, exclusivamente nas situações em que o acesso aos mesmos seja efetuado pelo interior da fração.
8. O piso na cave, que origine a elevação da cota de soleira de 0,60 m acima da cota média da rasante da respetiva via de acesso ou quando o pé-direito do mesmo for maior ou igual a 2,40 m, entra para o cálculo do número de pisos (cércea) e da área de construção.
9. A partir do plano marginal vertical da fachada, medido perpendicularmente a este, as construções com mais de dois pisos, não poderão exceder a profundidade de 16 metros.

Excetuam-se:

- a) Os casos de pisos de cave e rés-do-chão quando não utilizados para habitação e estudados em conjunto, que poderão atingir a profundidade de 25 m, desde que não contrariem a legislação vigente;
 - b) O caso de edifícios especiais de equipamento e comércio;
 - c) Os casos dos edifícios singulares estudados em conjunto com a sua envolvente.
10. (Revogado.)
11. Nos edifícios objeto de constituição de propriedade horizontal, as garagens ou estacionamento privados e as áreas classificadas de arrumos ou sótão não poderão constituir frações autónomas.
12. Não são admitidos balanços da construção sobre a via pública, exceto as varandas com balanço não superior a 1,5m e a 1/3 da largura do passeio.

Artigo 27.º-A

Integração e Transformação das pré-existências

1. Para as pré-existências anteriores a 2000, de habitações existentes, sem prejuízo da legislação em vigor, são permitidas alterações e ampliações desde que obedeam aos seguintes requisitos:
- a) Coeficiente de Ocupação do Solo (COS) máximo de 0.55, incluindo construções existentes, aplicado à parcela ou lote, salvo casos devidamente justificados;
 - b) Habitação Unifamiliar;
 - c) Número máximo de pisos: dois (acima da cota de soleira);
 - d) É ainda permitida a construção, alteração e ampliação de anexos de apoio à habitação existente, desde que cumpra o disposto na alínea a) do presente artigo conjugado com as alíneas b), c) e d) do n.º 1 do artigo 28.º.

Artigo 28.º

Anexos

3. A construção de anexos, no interior do lote ou parcela, deverá ter em consideração:
- a) (Revogado);
 - b) Deverão ficar afastados da construção principal, no mínimo, 6,00 metros, ou quando encostados à construção principal, deverá ser apresentada uma justificação da sua implantação e, cumulativamente, serem enquadrados com as construções legalmente existentes;
 - c) Terão um único piso, com uma altura máxima da edificação, de 3,20 metros no caso de coberturas horizontais e de 4,00 metros no caso de coberturas inclinadas, medida no seu ponto mais elevado;
 - d) É interdito o seu uso para fins habitacionais.
4. Nas áreas abrangidas por loteamentos com alvará em vigor, emitido até à data de publicação da presente alteração, e sem prejuízo da imagem urbana e arquitetónica do edificado envolvente, são permitidas ampliações aos anexos existentes e/ou previstos nos respetivos alvarás, até perfazerem um total de área bruta de construção máximo de 15% da área do lote, conjugado com as disposições do número anterior.

Artigo 29.º

Planos de pormenor

1. Os planos terão como finalidade:
- 1.1 Definição de regras de controlo da transformação da morfologia urbana;
 - 1.2 Definição de regras de controlo de ocupação dos espaços intersticiais existentes e respetivas regras de densificação;
 - 1.3 Articulação com as zonas envolventes e com áreas de equipamento adjacentes;
 - 1.4 Reestruturação da malha existente (ampliação de vias, definição de alinhamentos e ou novos arruamentos);
 - 1.5 Controlo dos acessos automóvel às parcelas pelas vias distribuidoras privilegiando os acessos pelas vias secundárias e os acessos que sirvam simultaneamente diversos proprietários;
 - 1.6 Organização das zonas de expansão.

2. Os planos incluirão obrigatoriamente:
 - 2.1 A identificação das edificações a propor, a manter, a recuperar ou a demolir, tanto formal como funcionalmente;
 - 2.2 O regulamento do plano deverá conter obrigatoriamente disposições relativas ao número de pisos e fogos, volume, funções, loteamentos, índices de ocupação e utilização do solo propostos, densidade média e a estrutura viária (com estudo de estacionamento, o qual poderá ser comum a vários lotes) e pedonal secundária, a detalhes de arquitetura, materiais de revestimento exteriores e cores a utilizar, assim como, em casos justificáveis, solução paisagística do tratamento do espaço exterior;
 - 2.3 Os equipamentos e respetiva localização.
3. Os coeficientes de ocupação a considerar encontram-se fixados especificamente em cada zona.

Artigo 30.º

Loteamentos

1. As áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamentos de utilização coletiva são dimensionadas de acordo com os seguintes parâmetros:
 - a) Habitação em moradia unifamiliar
28 m²/fogo - Espaços verdes e de utilização coletiva;
35 m²/fogo - Equipamentos de utilização coletiva.
 - b) Habitação coletiva
28 m²/120 m² área de construção (a.c.) hab. - Espaços verdes e de utilização coletiva;
35 m²/120 m² a.c. hab. - Equipamentos de utilização coletiva.
 - c) Comércio/Serviços/Turismo
28 m²/100 m² a.c. com./serv./tur. - Espaços verdes e de utilização coletiva;
25 m²/100 m² a.c. com./serv./tur. - Equipamentos de utilização coletiva.
 - d) indústria e armazéns
23 m²/100 m² a.c. ind/armaz. - Espaços verdes e de utilização coletiva;
10 m²/100 m² a.c. ind/armaz. - Equipamentos de utilização coletiva.
2. As áreas de cedência para arruamentos são as definidas nas plantas de alinhamentos, em número de nove, e à escala de 1:2000, publicadas em anexo ao presente Regulamento, ou na sua omissão dimensionadas de acordo com os seguintes parâmetros:
 - a) Habitação com a.c. hab. > 80% a.c.:
Perfil tipo >= 9,7m;
Faixa de rodagem = 6,5 m;
Passeio = 1,6 m (x2);
Estacionamento = ((2,5m) (x2)) (opcional);
Caldeiras para árvores = ((1,0m) (x2)) (opcional)
 - b) Habitação com a.c. hab. <80% a.c.:
Perfil tipo >= 12 m;
Faixa de rodagem = 7,5 m;
Passeio = 2,25 m (x2);
Estacionamento = ((2,25m) (x2)) (opcional);
Caldeiras para árvores = ((1,0m) (x2)) (opcional)
 - c) Quando exista indústria e ou armazéns:
Perfil tipo >= 12,2 m;
Faixa de rodagem = 9 m;
Passeio = 1,6 m (x2);
Estacionamento = ((2,25m) (x2)) (opcional);
Caldeiras para árvores = ((1,0m) (x2)) (opcional)

Artigo 31.º

Espaços de circulação e estacionamento

1. São zonas destinadas à implantação do sistema viário principal e secundário de veículos, de peões e de estacionamento.

2. As vias públicas e ou acessos devem garantir boa visibilidade, permitir a circulação de veículos especiais, facilitar operações de carga, descarga, manutenção de edificações ou estacionamento e permitir, em boas condições, as manobras dos veículos de proteção civil e recolha de lixo.
3. O perfil transversal mínimo das vias é o definido na planta de alinhamentos, à escala de 1:2000, que faz parte integrante do presente Plano e está publicada em anexo.
4. O traçado da rede viária proposta na Planta de Zonamento e nas Plantas de Alinhamentos pode ser objeto de correções e acertos no âmbito da elaboração dos projetos de execução.
5. Aos acertos decorrentes do número anterior, bem como, às opções de caducidade de reserva de solo para a implantação das infraestruturas viárias, a declarar pela Câmara Municipal, aplica-se o regime de uso do solo supletivamente definido na Planta de Zonamento.
6. Deverão sempre ser previstos, dentro do perímetro do respetivo lote, parcela ou edifício, ou das sua partes comuns privadas, quando existam, lugares de estacionamento de veículos automóveis, para uso privado dos ocupantes do edifício ou suas frações, devendo ainda ser garantido estacionamento para uso público.
7. O número de estacionamentos a prever na edificação ou em operações de loteamento deverá considerar:
 - a) Para edifícios já existentes a remodelar - 1 lugar por fogo, 1 lugar por comércio ou serviços, incluindo similares de hotelaria;
 - b) Para novos edifícios e operações de loteamento, deverá aplicar-se os seguintes parâmetros:
 - i. Habitação em moradia unifamiliar
1 lugar/fogo com a.c. < 120 m².
2 lugares/fogo com a.c. entre 120 m² e 300 m².
3 lugares/fogo com a.c. > 300 m².
O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
 - ii. Habitação coletiva- Habitação com indicação de tipologia:
1 lugar/fogo T0 e T1;
1,5 lugares/fogo T2 e T3;
2 lugares/fogo T4, T5 e T6;
3 lugares/fogo > T6.
O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
 - iii. Habitação coletiva sem indicação de tipologia:
1 lugar/fogo para a.m.f. < 90 m²;
1,5 lugares/fogo para a.m.f. entre 90 m² e 120 m² ;
2 lugares/fogo para a.m.f. entre 120 m² e 300 m² ;
3 lugares/fogo para a.m.f. > 300 m² .
O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
 - iv. Comércio
1 lugar/30 m² a.c. com. para estabelecimentos < 1000 m² a.c.;
1 lugar/25 m² a.c. com. para estabelecimentos de 1000 m² a.c. a 2500 m² a.c.;
1 lugar/15 m² a.c. com. para estabelecimentos > 2500 m² a.c. e cumulativamente 1 lugar de pesado/200m² a.c. com.
 - v. Serviços
3 lugares/100 m² a.c. serviços para estabelecimentos <= 500 m² a.c.;
5 lugares/100 m² a.c. serviços para estabelecimentos > 500 m² a.c..
O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
 - vi. Indústria e ou armazém
1 lugar/75 m² a.c. ind/armaz.;
Pesados: 1 lugar/500 m² a.c. ind/armaz., com um mínimo de 1 lugar/lote (a localizar no interior do lote).
O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.

8. Sem prejuízo da legislação específica aplicável, excetua-se o disposto no número anterior, os casos em que seja devidamente demonstrada e justificada a impossibilidade total de criação de estacionamento próprio no interior do lote, parcela ou edifício, conforme definido nas alíneas seguintes:
- Razões de dimensões insuficientes do lote ou prédio;
 - Incapacidade dos acessos na execução das manobras necessárias;
 - Edifícios cuja qualidade, pelo seu valor arquitetónico, histórico ou cultural, mereça ser preservada e desde que comprovada a impossibilidade de criação de estacionamento privado, mesmo que haja lugar a ampliação ou remodelação decorrente do projeto aprovado;
 - Os casos em que se mostre de todo desadequada a alteração do perfil do arruamento e das características morfológicas da envolvente.

Artigo 32.º

Espaços livres e arborizados e verde urbano

- Todos os espaços livres devem ser tratados por revestimento do solo ou ajardinamento e arborização apropriada.
- Apenas se admitem nestes espaços equipamentos públicos destinados a atividades de recreio, desporto, lazer, atividades socioculturais, bem como quiosques.
- Todo o tipo de equipamento urbano vulgarmente designado por mobiliário urbano, desmontável ou fixo, a instalar nestas zonas deverá considerar a sua harmonia estética, integração e funcionalidade.

Artigo 33.º

Infraestruturas

- Todas as redes de infraestruturas, incluindo os ramais de ligação, serão obrigatoriamente colocadas no subsolo, à exceção das redes de infraestruturas elétricas, quando devidamente autorizadas pela Direção Regional do Centro do Ministério da Economia.
- Na remodelação ou alteração das redes de infraestruturas existentes deverá considerar-se o disposto no número anterior.

Artigo 34.º

Vedações

- Os muros de vedação confinantes com a via pública não devem, em regra, ter altura superior a 1,20 m, considerando o ponto médio do desenvolvimento da via confinante, podendo, porém, elevar -se a vedação acima dessa altura com recurso à utilização de sebes vivas, de redes, gradeamentos ou chapa, com altura máxima total de 2,00 metros, exceto casos devidamente justificados.
- Os muros de vedação entre proprietários não devem exceder 2,00 m de altura, contados a partir do nível de terreno natural ou da rasante obtida através da movimentação de terras, desde que devidamente autorizado pela Câmara Municipal, exceto casos devidamente justificados.
- A altura do muro de vedação entre inquilinos deve garantir a altura do muro confinante com a via ou espaço público até ao alinhamento da construção.
- Registando-se desnível entre os terrenos confinantes, o proprietário do lote ou parcela situado a cota mais baixa tem o direito de elevar o seu muro até 2,00 m acima do nível do terreno vizinho.

CAPÍTULO V

Disposições especiais aplicáveis a cada zona

SECÇÃO I

Zonas urbanas consolidadas

Artigo 35.º

Condições de edificabilidade

- Esta zona tem uma utilização mista - habitação, comércio e serviços - caracterizando-se pelo aumento do uso habitacional do centro para a periferia.

2. A construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edificações, os loteamentos e a definição de estacionamento deverão obedecer ao estipulado nas plantas de alinhamento e cêrceas que fazem parte deste PU, bem como ao disposto no presente Regulamento.
3. Admite-se a exceção à aplicabilidade da regra do número anterior, em situações de colmatação da malha urbana consolidada, quando por motivo de integração urbanística deva ser assegurado o respeito pelos alinhamentos, cêrceas ou profundidades dominantes das construções contíguas.
4. Não é permitida a instalação de oficinas de reparação automóvel.
5. As áreas de natureza comercial deverão ser objeto de um cuidado tratamento arquitetónico, por forma a diminuir eventuais impactes negativos no meio envolvente.

São expressamente proibidos a abertura e o rasgamento de vãos, quando não perfeitamente integrados no carácter dos edifícios ou destruidores da modulação original.
6. (Revogado.)
7. O uso de letreiros luminosos, de aparelhos e condutas de ar condicionado e outros e de toldos de qualquer tipo ou material só será possível quando da sua utilização não resultar degradação do ambiente estético-arquitetónico-urbano da zona.

Artigo 36.º

Proteção do património

1. Na carta de património que integra o presente Plano encontram-se se identificados os edifícios de interesse público e de valor arquitetónico e os conjuntos de imóveis com valor arquitetónico a salvaguardar.
2. Os edifícios de interesse público e ou de valor arquitetónico, identificados na carta de património, só poderão receber obras de beneficiação, não podendo, em caso algum, as suas fachadas ser alteradas e ampliada a sua cêrcea.
 - 2.1. Quando estes edifícios necessitem de obras de restauro, atender-se-á ao carácter geral do edifício, devendo ser retirados todos os elementos dissonantes, devolvendo-o ao primitivo estado.
 - 2.2. Nas obras de reparação necessárias, os revestimentos deverão ser sempre de materiais de igual qualidade e procedência, exceto nos casos dissonantes, em que se optará por outros materiais que se integrem no conjunto.

As aplicações de cerâmicas vitrificadas, mosaicos de vidro, pinturas ou rebocos de tipo revestimento sintético são expressamente proibidas.

É proibida a danificação, alteração e demolição de platibandas, gárgulas, alpendres, molduras, perpianhos, peitoris, escamas de proteção das empenas, varandas alpendradas, cornijas ou ornamentos de qualquer espécie, escadas exteriores, grades, gradeamentos ou quaisquer outros pormenores arquitetónicos que apresentem valor artístico.
3. Os edifícios integrados em conjuntos de valor arquitetónico, identificados na carta de património, e que apresentem sinais de ruína deverão, preferencialmente, ser objeto de obras de reconstrução total ou parcial sem prejuízo da imagem do conjunto em que se integram, podendo no interior proceder-se às alterações convenientes. Nestes casos é possível alterar a cêrcea do edifício, se a carta de cêrceas o permitir, bem como proceder-se à correção do alinhamento, se desconforme com o definido na carta de alinhamentos.

SECÇÃO II

Zonas urbanas de expansão

Artigo 37.º

Zonas ZUE-A, ZUE-A1, ZUE-A2, ZUE-A3, ZUE-B, ZUE-C, ZUE-D, ZUE-E, ZUE-F, ZUE-G, ZUE-K, ZUE-S, ZUE-U, ZUE-Y, ZUE-W e ZUE-Z.

1. Aplica-se a estas zonas o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 27.º-A, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.
2. O número máximo de pisos é de dois (rés-do-chão+um).
3. A utilização é mista.
4. Os planos e ou loteamentos deverão, sempre que possível, considerar o predomínio da vivenda isolada.
5. O COS a respeitar nestas zonas, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,4.

Artigo 38.º**Zona ZUE-H**

1. Aplica-se a esta zona o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 27.º-A, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.
2. O número máximo de pisos é de quatro (rés-do-chão+três) na área nordeste da zona, conforme demarcação a tracejado na planta de zonamento, sendo de três (rés-do-chão+dois) na área restante.
3. A utilização é mista.
4. O COS a respeitar nesta zona, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,75.

Artigo 39.º**Zona ZUE-I**

1. Aplicam-se a esta zona o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 27.º-A, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.
2. O número máximo de pisos é predominantemente de três (rés-do-chão+dois), sendo de quatro (rés-do-chão+três) na área noroeste da zona, conforme demarcação a tracejado na planta de zonamento.
3. A utilização é mista.
4. Os planos e ou loteamentos deverão considerar a localização prevista de um parque de estacionamento público no interior do quarteirão.
5. O COS a respeitar nesta zona, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,75.

Artigo 40.º**Zona ZUE-J**

1. Aplica-se a esta zona o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 27.º-A, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.
2. O número máximo de pisos é de três (rés-do-chão+dois).
3. A utilização é mista.
4. O COS a respeitar nesta zona, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,75.

Artigo 41.º**Zona ZUE-L**

1. Aplica-se a esta zona o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 27.º-A, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.
2. O número máximo de pisos é preponderantemente de três (rés-do-chão+dois), sendo de quatro (rés-do-chão+três) nas áreas sudoeste e poente da zona, conforme demarcação a tracejado na planta de zonamento.
3. A utilização é mista.
4. O COS a respeitar nesta zona, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,75.

Artigo 42.º**Zonas ZUE-M, ZUE-P e ZUE-R**

1. Aplica-se a estas zonas o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 27.º-A, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.
2. O número máximo de pisos é de três (rés-do-chão+dois) na área nascente das zonas, conforme demarcação a tracejado na planta de zonamento, sendo de dois (rés-do-chão+um) na área restante.
3. A utilização é mista.
4. O COS a respeitar nestas zonas, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,5.

Artigo 43.º**Zona ZUE-N**

1. Aplicam-se a esta zona o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 27.º-A, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.
2. O número máximo de pisos é de três (rés-do-chão+dois) na área poente da zona, conforme demarcação a tracejado na planta de zonamento, sendo de dois (rés-do-chão+um) na área restante.
3. A utilização é mista.
4. O COS a respeitar nesta zona, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,65.

Artigo 44.º

Zona ZUE-O

1. Aplica-se a esta zona o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 27.º-A, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.
2. O número máximo de pisos é de três (rés-do-chão+dois).
3. A utilização é mista.
4. O COS a respeitar nesta zona, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,6.

Artigo 45.º

Zona ZUE-Q

1. Aplica-se a esta zona o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 27.º-A, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.
2. O número máximo de pisos é de três (rés-do-chão+dois).
3. A utilização é mista.
4. O COS a respeitar nesta zona, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,6.

Artigo 46.º

Zonas ZUE-T e ZUE-V

1. Aplica-se a estas zonas o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 27.º-A, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.
2. O número máximo de pisos é predominantemente de dois (rés-do-chão+um), sendo de três (rés-do-chão+dois) na área confinante com a via distribuidora, conforme demarcação a tracejado na planta de zonamento.
3. A utilização é mista.
4. O COS a respeitar nestas zonas, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,45.

Artigo 47.º

Zona ZUE-X

1. Aplica-se a esta zona o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 27.º-A, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.
2. O número máximo de pisos é de três (rés-do-chão+dois) na área nascente da zona e na área confinante com a via distribuidora, conforme demarcação a tracejado na planta de zonamento, sendo de dois (rés-do-chão+um) na área restante.
3. A utilização é mista.
4. O COS a respeitar nesta zona, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,5.

CAPÍTULO VI

Cedências ao município

Artigo 48.º

Por efeito de alvará de loteamento

1. Com a emissão do alvará de loteamento integram-se automaticamente no domínio público as parcelas de terreno destinadas a espaços verdes públicos e de utilização coletiva, infraestruturas, designadamente arruamentos viários e

pedonais, e equipamentos públicos, sem prejuízo de, por contrato de urbanização, a gestão e conservação das referidas parcelas poder ser atribuída a pessoas ou entidades particulares.

2. Se o prédio a lotear já estiver servido das infraestruturas referidas na alínea b) do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de novembro, ou não se justificar a localização de qualquer equipamento público, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a compensar o município em numerário ou em espécie, nos termos a fixar em regulamento aprovado pela Assembleia Municipal de Cantanhede.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 49.º

Acertos e retificações de limites

A transposição de qualquer parcela para uma área distinta daquela que lhe está consignada na planta de zonamento só poderá processar-se por meio de um dos seguintes instrumentos:

Revisão do Plano de Urbanização;

Planos de pormenor ao abrigo do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e alterações introduzidas pelos Decretos-lei n.ºs 211/92, de 8 de Outubro, e 155/97, de 24 de Junho.

Artigo 50.º

Alterações à legislação

Quando a legislação em vigor mencionada neste Regulamento for alterada, as remissões expressas que para ela se fazem consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação.

Artigo 51.º

Omissões e interpretação

Os casos omissos e a interpretação e aplicação do presente Plano, serão resolvidos nos termos da lei geral aplicável.

Artigo 52.º

Entrada em vigor

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

9. ANEXOS:

- **PARECER DA CCDRC, nos termos do n.º 2 do artigo 86.º do RJIGT**
- **AVISO 05/2021/VP- AVISO COM A DELIBERAÇÃO DA PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO E DA DISPENSA DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA A PUBLICAR NA 2ª SÉRIE DO DIÁRIO DA REPÚBLICA, NA COMUNICAÇÃO SOCIAL E NA PÁGINA DE INTERNET DO MUNICÍPIO**
- **EXTRATO DA DELIBERAÇÃO DA CÂMARA QUE APROVA A PRESENTE PROPOSTA DE ALTERAÇÃO E O TEOR DO AVISO 05/2021/VP**

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Ex.ma Senhora
Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede
Apartado 154 Loja Ctt Cantanhede
3061-909 Cantanhede

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referência

Data

2020-11-09

DOTCN 686/20

5/01/21

Proc: PUR-CO.02.00/3-20

ID 129471

ASSUNTO: 4ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede - Pedido de parecer nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 86º do RJIGT

Através de mensagem eletrónica recebida através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) em 09.11.2020, essa Câmara Municipal de Cantanhede remeteu uma emissão de parecer, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 86º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovado pelo D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio.

Para o efeito disponibilizou, naquela plataforma, a deliberação da Câmara Municipal, a proposta de alteração propriamente dita, os termos de referência e oportunidade de elaboração da referida alteração e o respetivo relatório/memória descritiva e justificativa.

Assim e após análise dos elementos enviados, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 86º do RJIGT informa-se V. Exa. o seguinte:

1. Enquadramento, termos de referência e oportunidade

O Plano de Urbanização de Cantanhede foi aprovado pela RCM n.º 7/2000 e publicado no Diário da República, série I-B, n.º 54, de 4 de março, tendo sido objeto de três alterações, através do Aviso n.º 8846/2010 (DR, 2ª série, n.º 86, de 04/05), do Aviso n.º 12643/2016, de 17 de outubro (DR, 2ª série, n.º 199, de 17/10) e do Aviso n.º 4058/2018 (DR, 2ª série, n.º 60, de 26/03).

Por deliberação datada de 2 de junho de 2020, a CM Cantanhede decidiu dar início ao presente procedimento de alteração, definindo a oportunidade e os termos de referência que o sustentam. Contudo, não consta quer da deliberação, quer do respetivo Aviso publicado no Diário da República, a decisão quanto à sujeição desta alteração a avaliação ambiental estratégica, havendo uma pequena referência a este aspeto apenas nos Termos de



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Referência. Assim, e nos termos do n.º 2 do art.º 78º do RJIGT, aprovado pelo D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio, a decisão de não qualificação deste procedimento para efeitos de avaliação ambiental estratégica deve ser devidamente fundamentada de acordo com os critérios estabelecidos em anexo ao RJAAE – regime jurídico da avaliação ambiental estratégica (D.L. n.º 232/2007, de 15/06, com as alterações introduzidas pelo D.L. n.º 58/2011, de 04/05) e deve a CM fazer um aditamento à deliberação inicial ou uma nova deliberação, a publicar em Diário da República, da qual conste a decisão quanto à realização de AAE.

A deliberação de início do procedimento da referida alteração assim como do período de participação preventiva – para o qual foi estabelecido um prazo de 15 dias - foi publicada no Diário da República n.º 133, 2ª série, de 10 de julho de 2020, através do Aviso n.º 10280/2020, desconhecendo-se, no entanto, se a mesma foi publicitada na comunicação social e na página da internet do município, uma vez que essa informação não foi enviada. Deve, assim, o processo ser completado com comprovativos daquela divulgação, para verificação do cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 76º do RJIGT.

A Câmara Municipal estabeleceu o prazo de 6 meses para a conclusão deste procedimento, conforme estabelece o n.º 1 do artigo 76º do RJIGT, prazo este que termina em 11 de janeiro de 2021, pelo que, nos termos do disposto nos n.ºs 6 e 7 do mesmo artigo, deverá a CM proceder à respetiva prorrogação, por um período máximo de 6 meses, a partir de 12 de janeiro de 2021, data em que termina o prazo inicialmente estabelecido, para permitir a conclusão e a não caducidade do processo.

A deliberação da CM de alterar o Plano é fundamentada na necessidade de adequar algumas regras deste instrumento à realidade e desafios colocados diariamente ao processo de gestão urbanística, bem como aos desafios de desenvolvimento económico, social e de sustentabilidade ambiental que se colocam ao seu território.

Esta decisão enquadra-se, assim, no artigo 118.º do RJIGT, porquanto decorre da necessidade de adequação à evolução das condições económicas e sociais que fundamentaram as opções definidas no plano.

As alterações introduzidas incidem exclusivamente no regulamento, não tendo carácter estrutural e não pondo em causa os objetivos globais que estiveram subjacentes à elaboração do Plano.



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

2. Alterações propostas

As alterações propostas incidem sobre os artigos 4.º, 22.º, 25.º, 26.º, 27.º, 28.º, 36.º e 37.º do Regulamento do PU e são resumidamente as seguintes:

- 1) No artigo 4º (Conceitos e abreviaturas utilizadas) é introduzida uma pequena alteração na definição de Coeficiente de Ocupação do Solo (Io), eliminando a expressão “*não fechados*” a seguir a “*terraços*”;
- 2) É alterado o n.º 5 do artigo 22º (zona industrial), acrescentando, às exceções aos afastamentos mínimos estabelecidos nos números 3 e 4, “*as construções quando enquadradas pelos afastamentos e alinhamentos contíguos ou dominantes*”, bem como “*as portarias ou outras áreas técnicas de implantação e volumetria reduzida, indispensáveis às exigências funcionais da atividade prevista, que por motivos funcionais e técnicos se devam implantar fora dos limites ditados pelos afastamentos e alinhamentos previstos, a desenvolver num único piso e até ao máximo de 5% da área máxima de implantação (área que será contabilizada para efeitos da aplicação dos índices respetivos), e desde que salvaguarem a devida imagem/inserção urbana pretendida*”;
- 3) No artigo 25º, relativo às zonas naturais, onde a atual redação interdita qualquer tipo de construção e reconstrução, ampliação de edifícios ou outras instalações existentes, é introduzida uma nova norma excecionando daquela interdição “*as zonas naturais confinantes com a Zona Industrial, onde serão permitidas construções ou estruturas técnicas de implantação e volumetria reduzidas, de apoio à atividade industrial, nomeadamente portarias e painéis fotovoltaicos, desde que salvaguarem a devida imagem/inserção urbana pretendida*”. A CM refere que esta alteração visa permitir uma resposta adequada do território às exigências de sustentabilidade energética atual por parte das empresas instaladas na zona industrial, através da possibilidade de instalação de sistemas de geração de energia elétrica (painéis fotovoltaicos), e também possibilitar a instalação de outras estruturas indispensáveis aos requisitos funcionais das respetivas atividades;
- 4) No n.º 2 do artigo 26º (Lotes e parcelas) são acrescentados os “*casos devidamente justificados pelo contexto urbano existente, nomeadamente em situações de colmatação da malha urbana*” às exceções às frentes mínimas estabelecidas neste artigo para a habitação unifamiliar e coletiva;
- 5) No artigo 27º (edifícios), é introduzida uma nova norma, admitindo a existência de compartimentos não habitáveis nos sótãos, nos termos do RGEU, exclusivamente nas situações em que o acesso aos mesmos seja feito pelo interior da fração;
- 6) No atual n.º 8 do mesmo artigo, que estabelece que as construções com mais de 2 pisos não poderão exceder a profundidade de 16 metros, às exceções já previstas (casos de pisos de cave e rés-do-chão, edifícios especiais de equipamento e comércio

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

- e edifícios singulares) são acrescentados os casos de habitação unifamiliar; Não se percebe, no entanto, a razão de ser desta alteração, uma vez que a mesma não se encontra claramente fundamentada;
- 7) No artigo 28º (Anexos), é alterada a altura admitida para os anexos, passando de um pé direito máximo de 2,60 metros no caso de coberturas horizontais e um pé direito médio de 3,00 metros no caso de coberturas inclinadas, para uma altura máxima de 3,00 metros no caso de coberturas horizontais e de 4,00 metros no caso de coberturas inclinadas, medida no seu ponto mais elevado;
 - 8) No n.º 3 do artigo 36º (Proteção do património) é acrescentado o termo “preferencialmente”, ficando: “Os edifícios integrados em conjuntos de valor arquitetónico, identificados na carta de património, e que apresentem sinais de ruína deverão, preferencialmente, ser objeto de obras de reconstrução total ou parcial sem prejuízo da imagem do conjunto em que se integram, podendo no interior proceder-se às alterações conveniente. (...)”;
 - 9) No artigo 37º, que regulamenta algumas zonas urbanas de expansão, clarifica-se que se admite uma utilização mista, em substituição da expressão atual “A utilização preponderante é habitacional, admitindo-se utilização mista”.

De salientar que do Relatório de Fundamentação consta, apenas, uma fundamentação genérica para as alterações pretendidas, situação que deve ser completada com a fundamentação individual de cada uma das alterações.

3. Apreciação das alterações propostas

Analisadas as alterações propostas, e sem prejuízo da necessidade de completar o Relatório de Fundamentação com a justificação para cada uma das alterações propostas, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 86º do RJGT, concorda-se globalmente com as mesmas, com exceção das seguintes situações, que devem ser objeto de correção:

- Relativamente à nova norma de exceção introduzida no artigo 25º (*Zonas Naturais*), deve a mesma estar num novo número 3 e, por outro lado, devem ser estabelecidos os parâmetros urbanísticos para as construções ali admitidas, à semelhança do que é feito na nova alínea b) introduzida no número 5 do artigo 22º;
- Não se concorda com a alínea d) introduzida no número 9 do artigo 27º (*Disposições gerais – Edifícios*), não nos parecendo que faça qualquer sentido que as habitações unifamiliares possam, a título de exceção, ter profundidades superiores a 16 metros, não estando esta situação devidamente fundamentada. Esta proposta deve, assim, ser eliminada.

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

4. Avaliação Ambiental Estratégica

Conforme já referido anteriormente, não consta quer da deliberação, quer do respetivo Aviso publicado no Diário da República, a decisão quanto à sujeição desta alteração a avaliação ambiental estratégica, havendo apenas uma pequena referência a este aspeto nos Termos de Referência.

Nos termos do n.º 2 do art.º 78º do RJIGT, aprovado pelo D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio, a decisão de não qualificação deste procedimento para efeitos de avaliação ambiental estratégica deve ser devidamente fundamentada de acordo com os critérios estabelecidos em anexo ao RJAAE – regime jurídico da avaliação ambiental estratégica (D.L. n.º 232/2007, de 15/06, com as alterações introduzidas pelo D.L. n.º 58/2011, de 04/05) e deve a CM fazer um aditamento à deliberação inicial ou uma nova deliberação, a publicar em Diário da República, da qual conste a decisão quanto à realização de AAE.

Esta decisão deve ainda ser disponibilizada ao público nos termos do RJAAE previamente ao período de discussão pública do plano.

5. Conclusão

Face ao exposto, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 86º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo D.L. n.º 80/2015, de 14/05, esta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional emite parecer favorável à proposta de quarta alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, apresentada pela Câmara Municipal de Cantanhede, condicionado às correções identificadas no anterior ponto 3 e ao completamento do processo com os elementos identificados nos pontos 1 e 4, nomeadamente:

- Deve ser efetuado um aditamento à deliberação inicial ou nova deliberação da qual conste a decisão quanto à realização de AAE a qual deve ser disponibilizada ao público pela entidade responsável pela elaboração do plano ou programa através da sua colocação na respetiva página da Internet, nos termos do n.º 7 do art.º 3.º do RJAAE;
- A decisão de não sujeição do procedimento a AAE deve ser devidamente fundamentada de acordo com os critérios estabelecidos em anexo ao RJAAE, nos termos do n.º 2 do art.º 120.º do RJIGT;
- O processo deve ser completado com os comprovativos da divulgação da deliberação na comunicação social e na página da internet do município, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 76º do RJIGT;
- O relatório de fundamentação deve ser completado com a justificação técnica individual de cada uma das alterações propostas.



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Alerta-se ainda V. Exa. para a necessidade de prorrogação do prazo de elaboração da presente alteração por um período máximo de 6 meses, a partir de 12 de janeiro de 2021, data em que termina o prazo inicialmente estabelecido (cf. n.ºs 6 e 7 do artigo 76º do RJIGT), para permitir a conclusão e a não caducidade do processo.

Com os melhores cumprimentos

A Presidente

(Dr.^a Isabel Damasceno Campos)

AG/

AVISO N.º 05/2021/VP

4.ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede

Prorrogação do prazo de elaboração

Pedro António Vaz Cardoso, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede, TORNA PÚBLICO, que a Câmara Municipal, deliberou, em reunião pública de 19 de janeiro de 2021, nos termos do n.º 6 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 4 de maio (RJGIT), determinar a prorrogação do prazo para a elaboração da 4.ª alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, estabelecido inicialmente pelo Aviso n.º 10280/2020, de 10 de julho, publicado na 2.ª série do Diário da República n.º 133, de 10 de julho de 2020, por mais 6 (seis) meses, com efeitos retroativos a 12 de janeiro de 2021.

Também deliberou, em aditamento à deliberação de início de procedimento de 02 de junho de 2020, publicada pelo Aviso n.º 10280/2020, de 10 de julho, qualificar esta 4.ª alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede como "não suscetível de ter efeitos significativos para o ambiente", nos termos e para os efeitos previstos no n.º 2 do artigo 78.º e n.º 2 do artigo 120.º do RJGIT, conjugados com o n.º 2 do artigo 3.º e o n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio (Regime Jurídico de Avaliação Ambiental Estratégica - RJAAE), dispensando o procedimento de avaliação ambiental estratégica.

Paços do Concelho de Cantanhede, 21 de janeiro de 2021

O VICE-PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Com Competências Delegadas,

(Pedro António Vaz Cardoso)



CANTANHEDE
MUNICÍPIO

-----Extrato de parte da ata da reunião ordinária pública da Câmara Municipal da Cantanhede, realizada no dia 19 de janeiro de 2021 / Ata n.º 2/2021, constante do Livro de Atas número 128.-----

-----**“22 - 4.ª ALTERAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE CANTANHEDE – ALTERAÇÕES NO ÂMBITO DA FASE DE ACOMPANHAMENTO E DE ACORDO COM O PARECER DA CCDRC:-**

O Senhor Vice-Presidente da Câmara, apresentou ao Executivo uma informação prestada em 13/01/2021 pelo Departamento de Urbanismo/Divisão de Gestão do Território e Sustentabilidade Ambiental, do seguinte teor: “Por deliberação datada de 2 de junho de 2020, a Câmara Municipal decidiu dar início à 4ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, remetendo posteriormente o processo para a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro – CCDRC, no âmbito da fase de acompanhamento e emissão do respetivo parecer, nos termos do nº 2 do artigo 86º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo DL nº 80/2015, de 14 de maio, para o qual foi emitido parecer favorável, condicionado a: 1) Elaboração de um relatório de fundamentação com justificação técnica individual para cada alteração proposta; 2) Nova deliberação onde conste: a) O aditamento à deliberação de 2 de junho de 2020 relativo à decisão de não sujeição da alteração do plano ao procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica, conforme fundamentação anexa e de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Regime Jurídico de Avaliação Ambiental Estratégica, aprovado pelo DL 232/2007 de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei nº 58/2011, de 4 de maio, conforme o nº 2 do artigo 120º do RJIGT, a publicar em Diário da República; b) Prorrogação de prazo para a elaboração da 4ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, por mais 6 meses, de acordo com

S. M.

o estabelecido nos n.ºs 6 e 7 do artigo 76º do RJIGT, com efeitos retroativos ao dia 12 de janeiro de 2021; c) Aprovação da proposta agora apresentada, relativa à 4ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, devidamente corrigida de acordo com o parecer da CCDRC, com intuito de ser remetida, via Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), para Conferência Procedimental." A Câmara, por unanimidade e tendo por base a informação prestada pelo Departamento de Urbanismo/Divisão de Gestão do Território e Sustentabilidade Ambiental, deliberou: 1) Aprovar o aditamento à deliberação de 2 de junho de 2020 relativo à decisão de não sujeição da alteração do plano ao procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica, conforme fundamentação anexa à referida informação e de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Regime Jurídico de Avaliação Ambiental Estratégica, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, e do n.º 1 do artigo 4.º deste mesmo diploma, conjugado com o disposto no nº 2 do artigo 120º do RJIGT, e a publicar em Diário da República; 2) Aprovar a prorrogação de prazo para a elaboração da 4ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, por mais 6 meses, de acordo com o estabelecido nos n.ºs 6 e 7 do artigo 76º do RJIGT, com efeitos retroativos ao dia 12 de janeiro de 2021; 3) Aprovar a proposta agora apresentada, relativa à 4ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, devidamente corrigida de acordo com o parecer da CCDRC, com intuito de ser remetida, via Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), para Conferência Procedimental. A ata foi aprovada em minuta, quanto a esta parte, para efeitos imediatos.-----

-----Está conforme o original e respetivo Livro de Atas ao qual me reporto.-----



CANTANHEDE
MUNICÍPIO

-----Departamento Administrativo e Financeiro da Câmara Municipal de
Cantanhede, aos 21 dias do mês de janeiro de 2021.-----

A Chefe da Divisão Administrativa e de Recursos Humanos,
em regime de substituição, com competências delegadas,

Isabel Cruz
(Maria Isabel Santos Cruz)