DEPARTAMENTO DE URBANISMO
Divisão de Gestão do Território e Sustentabilidade Ambiental

4ª ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE CANTANHEDE

Alteração ao Regulamento

PROPOSTA DE REGULAMENTO

Discussão Pública

fevereiro 2021

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 1

2. ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO PUCC A PUBLICAR 1

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui a Proposta da alteração ao Regulamento do PU da Cidade de Cantanhede (PUCC) no âmbito da 4ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, e que obteve parecer favorável da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), através do parecer com referência DSOT-DOTCN 109/2021/ Proc: PUR-CO.02.00/3-20 de 18/02/2021, encontrando-se em condições de ser submetida a discussão pública, nos termos do artigo 89º, em articulação com o artigo 119º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT).

Acompanha a presente proposta de Regulamento a sujeitar a discussão pública, o relatório de fundamentação das alterações, a proposta de não sujeição do processo de alterações a Avaliação Ambiental Estratégica e o respetivo parecer da CCDRC, nos termos do disposto no nº 3 do artigo 86º do RJIGT, que aprova a proposta da 4ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede.

A referido período de discussão pública decorrerá por 20 dias úteis, a iniciar no 6º dia após a publicação do aviso que contém a deliberação deste procedimento, na 2ª série do *Diário da República*.

2. 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 como 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 integra.

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, n.º 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 parqueamento 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 obececem aos parâmetros de edificabilidade previstos na alínea b) do n.º 5 do artigo 22º;

   b) Os painéis fotovoltaicos a instalar nestas áreas, obececem aos parâmetros de ocupação previstos na alínea c) do n.º 5 do artigo 22º.
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 28º

[…]

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 suscitem 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 parqueamento 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

Ecossistemas 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. E 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 cérceas 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 cércea e profundidade máxima dominantes das zonas envolventes referenciadas ao Plano ou o COS=0,5 e a cércea máxima de três pisos, exceto o EQ-13, que poderá considerar o COS=0,75 e a cércea 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 obececem aos parâmetros de edificabilidade previstos na alínea b) do n.º 5 do artigo 22º;
   b) Os painéis fotovoltaicos a instalar nestas áreas, obececem aos parâmetros de ocupação previstos na alínea c) do n.º 5 do artigo 22º.
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 colmatação 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 cérceas 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 envolvência.

10. (Revogado.)
11. Nos edifícios objeto de constituição de propriedade horizontal, as garagens ou estacionamentos 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 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;

   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.

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 m^2/fogo - Espaços verdes e de utilização coletiva;
35 m^2/fogo - Equipamentos de utilização coletiva.

b) Habitação coletiva
28 m^2/120 m^2 área de construção (a.c.) hab. - Espaços verdes e de utilização coletiva;
35 m^2/120 m^2 a.c. hab. - Equipamentos de utilização coletiva.

c) Comércio/Serviços/Turismo
28 m^2/100 m^2 a.c. com./serv./tur. - Espaços verdes e de utilização coletiva;
25 m^2/100 m^2 a.c. com./serv./tur. - Equipamentos de utilização coletiva.

d) indústria e armazéns
23 m^2/100 m^2 a.c. ind/armaz. - Espaços verdes e de utilização coletiva;
10 m^2/100 m^2 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 m^2.
      2 lugares/fogo com a.c. entre 120 m^2 e 300 m^2.
      3 lugares/fogo com a.c. > 300 m^2.
      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 m^2;
      1,5 lugares/fogo para a.m.f. entre 90 m^2 e 120 m^2 ;
      2 lugares/fogo para a.m.f. entre 120 m^2 e 300 m^2 ;
      3 lugares/fogo para a.m.f. > 300 m^2 .

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

iv. Comércio
1 lugar/30 m^2 a.c com. para estabelecimentos < 1000 m^2 a.c.;
1 lugar/25 m^2 a.c com. para estabelecimentos de 1000 m^2 a.c. a 2500 m^2 a.c;
1 lugar/15 m^2 a.c com. para estabelecimentos > 2500 m^2 a.c. e cumulativamente 1 lugar de pesado/200m^2 a.c. com.

v. Serviços
3 lugares/100 m^2 a.c. serviços para estabelecimentos <= 500 m^2 a.c.;
5 lugares/100 m^2 a.c. serviços para estabelecimentos > 500 m^2 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:

a) Razões de dimensões insuficientes do lote ou prédio;

b) Incapacidade dos acessos na execução das manobras necessárias;

c) 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;

d) 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

1. Todos os espaços livres devem ser tratados por revestimento do solo ou ajardinamento e arborização apropriada.

2. Apenas se admitem nestes espaços equipamentos públicos destinados a atividades de recreio, desporto, lazer, atividades socioculturais, bem como quiosques.

3. 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

1. 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.

2. Na remodelação ou alteração das redes de infraestruturas existentes deverá considerar-se o disposto no número anterior.

Artigo 34.º

Vedações

1. 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.

2. 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.

3. 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 cérceas 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, cérceas ou profundidades dominantes das construções contiguas.

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 cércea.

   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 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.

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*.