Regulamento do Plano Diretor Municipal de Oliveira de Azeméis

Título I – Disposições Gerais 3
Artigo 1.º - Objeto 3
Artigo 2.º - Âmbito territorial 3
Artigo 3º - Omissões 3
Artigo 4.º - Objetivos 3
Artigo 5.º - Composição do Plano 3
Artigo 6.º - Instrumentos de Gestão Territorial a Observar 4
Artigo 7.º - Definições 4
Título II – Condicionantes ao Uso do Solo 5
Capítulo I - Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública 5
Artigo 8.º - Identificação 5
Artigo 9.º - Regime Aplicável 5
Artigo 10.º - Rede Rodoviária Nacional 5
Capítulo II – Outras Salvaguardas e Proteções 6
Artigo 11.º - Zonamento Acústico 6
Artigo 12.º - Perigosidade de Incêndio 6
Artigo 13.º - Salvaguardas Patrimoniais 6
Artigo 14.º - Área Protegida Local 6
Título III - Modelo de Organização Municipal do Território 7
Capítulo I - Caracterização do Modelo Territorial 7
Artigo 15.º - Sistema Urbano 7
Artigo 16.º - Sistema de Circulação e Transportes 7
Artigo 17.º - Sistema Patrimonial 7
Artigo 18.º - Classificação e Qualificação do Solo 7
Artigo 19.º - Estrutura Ecológica Municipal 8
Capítulo II – Inserção urbanística e espaço público 8
Secção I – Inserção urbanística das construções 8
Artigo 20.º - Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos 8
Artigo 21.º - Condições gerais de edificabilidade 8
Artigo 22.º - Muros e Vedações 9
Artigo 23.º - Edifícios anexos 9
Secção II – Compatibilidade de Usos 9
Artigo 24.º - Localização Industrial fora de Espaços de Atividades Económicas 9
Secção III – Espaço público 10
Artigo 25º- Rede Rodoviária Municipal 10
Artigo 26.º - Arruamentos urbanos 10
Artigo 27.º - Estacionamento 11
Artigo 28.º – Cedências para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva 11
Capítulo III – Uso do Solo Urbano 12
Secção I – Espaços Centrais 12
Artigo 29.º - Espaço Central I (Cidade de Oliveira de Azeméis) 12
Artigo 30.º - Espaço Central II 12
Secção II – Espaço Residencial 13
Artigo 31.º - Espaço Residencial I 13
Artigo 32.º - Espaço Residencial II 13
Secção III – Espaços de Atividades Económicas 14
Artigo 33.º - Espaços de Atividades Económicas 14
Secção IV – Espaços de Uso Especial 15
Artigo 34.º - Espaço de Uso Especial – Cidade 15
Artigo 35.º - Espaços de Uso Especial – Loureiro 15
Secção V – Espaços Verdes 15
Artigo 36.º - Espaços Verdes 15
Capítulo IV – Uso do Solo Rural 15
Secção I – Aglomerado Rural 15
Artigo 37.º – Aglomerado Rural 15

Secção II – Espaço Agrícola **16**
Artigo 38.º - Espaço Agrícola 16
Secção III – Espaços Florestais **16**
Artigo 39.º - Espaços Florestais 16
Artigo 40.º - Edificabilidade em Espaços Florestais 16
Artigo 41.º - Espaço Florestal de Conservação 17
Artigo 42.º - Arborização 17
Artigo 43.º – Espaço Florestal de Produção 18
Artigo 44.º - Arborização 18
Artigo 45.º – Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal 18
Secção IV – Outros espaços em solo rural **18**
Artigo 46.º - Espaço Afeto à Exploração de Recursos Geológicos 18
Artigo 47.º - Espaços afetos a Atividades Industriais 18
Título IV – Execução e Programação 19
Capítulo I – Princípios Gerais **19**
Artigo 48.º - Execução do Plano 19
Artigo 49.º - Programação Estratégica da Execução do Plano 19
Capítulo II – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão **19**
Secção I – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão **19**
Artigo 50.º - Caracterização 19
Artigo 51.º - Identificação 20
Secção II – Critérios Perequativos **23**
Artigo 52.º - Identificação 23
Título V – Disposições Finais e Transitórias 23
Artigo 53.º - Legalização de Construções Não Licenciadas 23
Artigo 54.º - Disposições excecionais 23
Artigo 55.º - Compromissos Assumidos 23
Artigo 56.º - Entrada em Vigor 23
Anexo I – Disposições Gráficas 24
Anexo II - Património Cultural 28
Anexo III – Espaços de Uso Especial 29
Anexo IV – Espécies Florestais 29
Anexo V – Linhas de Água 30

Título I – Disposições Gerais

Artigo 1.º - Objeto

O Plano Diretor Municipal de Oliveira de Azeméis, adiante designado por Plano ou pela sigla PDM, estabelece as principais regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na área abrangida pelo mesmo.

Artigo 2.º - Âmbito territorial

Considera-se abrangida pelo Plano toda a área do território concelhio, cujos limites se encontram expressos nas plantas de ordenamento e de condicionantes, anexas ao presente Regulamento.

Artigo 3º - Omissões

Qualquer situação não prevista neste Regulamento observará o disposto na demais legislação vigente e nos regulamentos municipais aplicáveis.

Artigo 4.º - Objetivos

1. Constituem Objetivos do PDM:
   a) Qualificação e reforço da competitividade económica do Município de Oliveira de Azeméis, perspetivando a indústria como motor de desenvolvimento;
   b) Estruturação do território municipal, com aproveitamento das fortes acessibilidades regionais e da sua localização intermédia relativamente a Aveiro e ao Porto, promovendo a criação de equipamentos e infraestruturas de caráter supra-concelhio, e da implementação de modelos de atuação e gestão baseados na concertação e parcerias entre iniciativa pública e iniciativa privada;
   c) Qualificação do território municipal, através da urbano, através do recurso ao desenho urbano como instrumento contenção dos aglomerados urbanos existentes, e da promoção do ambiente de gestão ativa e concertada;
   d) Requalificação, salvaguarda e valorização dos elementos patrimoniais e naturais, inserindo-os em redes integradas de percursos, roteiros e atividades de lazer e turismo.
2. Compete à Câmara Municipal implementar as ações e Unidades Operativas de Planeamento e Gestão previstas no Programa de Execução e Planta de Programação e Execução, podendo, a todo o tempo, determinar a necessidade de outras Unidades Operativas de Planeamento e Gestão que complementem a concretização dos Objetivos supra.

Artigo 5.º - Composição do Plano

1. O PDM é constituído por:
   a) Regulamento e seus anexos;
   b) Planta de Ordenamento, à qual se anexa a Planta de Salvaguardas Patrimoniais;
   c) Planta de Condicionantes, incorporando em cartas anexas as condicionantes relativas a incêndios florestais (áreas de alta ou muito alta perigosidade de incêndio e delimitação das áreas percorridas por incêndios nos últimos 10 anos) e os sistemas da Reserva Ecológica Nacional.
2. O PDM é acompanhado por:
   a) Estudos temáticos de caracterização e diagnóstico;
   b) Relatório, fundamentando as soluções adotadas, a estratégia territorial e as opções de ordenamento que a concretizam;
   c) Relatório Ambiental;
   d) Programa de execução;
   e) Plano de Financiamento;
   f) Planta de Programação e Execução;
   g) Planta de Enquadramento Regional;
   h) Planta da Situação Existente;
   i) Carta da Estrutura Ecológica Municipal;
   j) Planta da Rede Viária;
   k) Relatório, e respetivas fichas, de fundamentação das salvaguardas patrimoniais;
   l) Carta Educativa;
   m) Relatório das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas;
   n) Participações recebidas em sede de participação pública;
   o) Relatório de Ponderação da Discussão Pública;
   p) Mapa e Relatório de Atualização do Ruído;
   q) Ficha de dados estatísticos.

Artigo 6.º - Instrumentos de Gestão Territorial a Observar

1. O Plano conforma-se com os seguintes instrumentos de gestão territorial de âmbito superior:
   a) Plano Rodoviário Nacional 2000, aprovado pelo Decreto-lei n.º 222/98, de 17.07, alterado pela Lei n.º 98/99, de 26.07 e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16.08;
   b) Plano da Bacia Hidrográfica do Vouga, aprovado pelo Decreto Regulamentar 15/2002, de 14 de março;
   c) Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana do Porto e Entre Douro e Vouga, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 42/2007, de 10 de abril.
2. Os Planos de Urbanização em vigor, Plano de Urbanização da Zona Industrial de Loureiro, Plano de Urbanização da Zona Industrial de Nogueira do Cravo / Pindelo e Plano de Urbanização da Zona Industrial de Costa Má, mantêm plena eficácia enquanto não forem alterados, revistos ou suspensos, sobrepondo-se às disposições do PDM, não havendo lugar a remissão a este Plano em caso de eventual omissão.

Artigo 7.º - Definições

1. Para efeitos de aplicação deste regulamento, os termos aqui designados são os que têm os seus conceitos definidos no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, e nas definições que este não abranja, as constantes do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e no Regulamento Geral das Edificações Urbanas vigentes, bem como em outra legislação pertinente.
2. Consideram-se, ainda, as seguintes definições:
   a) Altura Média das Fachadas - é definida pela altura das fachadas das construções existentes, com exclusão das construções em ruína, ou previstas ocorrer em operação urbanística:
      i. Localizadas numa extensão de 50,00 m medidos para cada lado do limite do terreno na frente da propriedade, ou até à transversal do arruamento sobre o qual se implanta o prédio, quando a margem do arruamento é definida por construções em banda;
      ii. Localizadas nas parcelas confinantes quando a margem do arruamento é definida por construções com implantação isolada;
   b) Entrada principal – é a entrada com a cota de soleira mais próxima da cota do arruamento que dá acesso à edificação. Nas situações em que a parcela de terreno tem frente para mais do que um arruamento, considera-se a entrada com a cota de soleira mais próxima da cota do arruamento mais baixo;
   c) Frente Urbana - plano em projeção vertical definido pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que nela concorrem;
   d) Recuo Dominante – é a distância dos edifícios que de forma maioritária (numa maior extensão de frente de construção) ocorre ou está previsto ocorrer em operação urbanística:
      i. No troço de via pública compreendida entre duas vias públicas transversais para cada um dos lados do terreno sujeito a operação urbanística;
      ii. Numa extensão de 50 m medidos para cada lado do limite do terreno, caso a rua transversal mais próxima tenha uma distância superior a 50m ao limite do terreno sujeito a operação urbanística;
   e) Ruína – Edifício em estado de degradação avançado em que a maior parte da estrutura e cobertura colapsaram;
   f) Via Pública – corresponde a faixas de rodagem, passeio pavimentado e demais áreas que integram o domínio público, existentes ou previstas em PMOT, possuidoras de toponímia oficial;
   g) Zona Urbana Consolidada – sem prejuízo da definição constante no RJUE, considera-se que a parcela de terreno insere-se em zona urbana consolidada se:
      i. Inserida em alvará de loteamento, plano de urbanização ou plano de pormenor publicado em Diário da República, ou num arruamento urbano com projeto de requalificação do espaço público aprovado;
      ii. Face à planta de localização à escala 1/2000, a parcela de localizar num troço, do arruamento que lhe for suporte à edificabilidade, em que o seu alargamento esteja irremediavelmente comprometido com edificações.

   h) Área total de construção - Para efeito de aplicação do PDM considera-se área total de construção o somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada do território.

   i) Área de construção do edifício (Ac) - Para efeito de aplicação do PDM são contabilizadas para cálculo da área de construção do edifício o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores com exclusão das áreas destinadas a aparcamento automóvel e das áreas em arrumos localizadas em cave.
3. No Anexo I encontram-se disposições gráficas de apoio à interpretação dos conceitos e à sua correta aplicação.

Título II – Condicionantes ao Uso do Solo

Capítulo I - Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 8.º - Identificação

1. No território abrangido pelo presente Plano são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor:
   a) Recursos hídricos:
      i. Domínio hídrico;
      ii. Zonas inundáveis;
   b) Recursos geológicos:
      i. Pedreiras;
      ii. Concessões mineiras.
   c) Recursos agrícolas e florestais:
      i. Reserva agrícola nacional;
      ii. Reserva ecológica nacional;
      iii. Espécies protegidas e árvores classificadas de interesse público;
      iv. Povoamentos florestais percorridos por incêndios;
      v. Áreas de alta ou muito alta perigosidade de incêndio;
   d) Património cultural:
      i. Património Classificado e/ou em Vias de Classificação.
   e) Infraestruturas:
      i. Abastecimento de água;
      ii. Drenagem de águas residuais;
      iii. Rede elétrica;
      iv. Gasodutos;
      v. Rede rodoviária nacional, estradas regionais e estradas nacionais desclassificadas;
      vi. Rede Ferroviária;
      vii. Estradas e caminhos municipais;
      viii. Telecomunicações;
      ix. Marcos geodésicos;
      x. Postos de vigia.
   f) Atividades perigosas:
      i. Estabelecimentos com produtos explosivos / tóxicos.

Artigo 9.º - Regime Aplicável

1. O regime das servidões administrativas e das restrições de utilidade pública em vigor prevalece sobre o regime do uso previsto no presente regulamento.
2. O Património Cultural encontra-se, igualmente, identificado no Anexo II.
3. A Rede Ferroviária existente fica sujeita ao regime de proteção definido pela legislação em vigor, relativa ao Domínio Público Ferroviário. Na eventualidade da linha de caminho-de-ferro ser desativada deverá ser mantido um canal de proteção de 8,00 m, para cada lado do seu eixo atual.
4. A arborização nas áreas abrangidas pelo Domínio Hídrico, e sem prejuízo das disposições da legislação específica, é a que decorre do artigo 42º do presente regulamento.

Artigo 10.º - Rede Rodoviária Nacional

1. Na área do Plano identificam-se os seguintes troços incluídos na Rede Rodoviária Nacional:
   a) Rede Classificada pelo Plano Rodoviário Nacional 2000:
      i. Itinerário Complementar Autoestrada: A32 – Oliveira de Azeméis / IP1 São Lourenço;
      ii. Itinerário Complementar: IC2 – Variante a Oliveira de Azeméis;
      iii. Estrada Nacional: EN 224 – lanços entre o Km 54.770 e o Km 62.694, e entre o Km 62.767 e o Km 69.937; e EN 327 – lanço entre o Km 4.284 e o Km 12.489;
      iv. Estrada Regional: ER 227 – lanço entre o Km 1.217 e o Km 8.240;
   b) Rede desclassificada pelo PRN 2000, mas sob a jurisdição da EP:
      i. Estrada Nacional: EN 224-1 – lanço entre o Km 3.850 e o Km 9.130;
   c) Rede viária projetada:
      i. Itinerário Complementar: IC2 – Coimbra / Oliveira de Azeméis;
      ii. Estrada Nacional: Ligação Feira (A1) / IC2 / Mansores.
2. A Rede Rodoviária Nacional fica sujeita ao regime jurídico de proteção definido pela legislação

Capítulo II – Outras Salvaguardas e Proteções

Artigo 11.º - Zonamento Acústico

1. Para efeitos da aplicação do Regulamento Geral do Ruído as zonas sensíveis serão delimitadas em sede de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, considerando-se, na ausência destes instrumentos, todo o solo urbano como zona mista, com exceção dos Espaços de Atividades Económicas que não carecem de zonamento acústico nos termos da lei.
2. A edificabilidade fica sujeita ao cumprimento das disposições legais sobre o ruído, nomeadamente quando em presença de zonas urbanas consolidadas.

Artigo 12.º - Perigosidade de Incêndio

1. As áreas identificadas com alta ou muito alta perigosidade de incêndio encontram-se delimitadas em planta autónoma, que acompanha a Planta de Condicionantes.
2. Nas faixas de gestão de combustível terá de ser observado:
   a) Nas faixas inseridas na rede secundária, afastamentos de:
      i. 100,00 m, nas imediações de perímetros urbanos;
      ii. no mínimo 50,00 m nas imediações de edificações dispersas;
      iii. 10,00 m, nas imediações da rede viária e ferroviária, linhas de transporte e distribuição de energia elétrica de alta e muito alta tensão;
      iv. 7,00 m, nas imediações de linhas de transporte e distribuição de energia elétrica de média tensão.
   b) A obrigatoriedade de remoção parcial da biomassa florestal através de técnicas silvícolas (desbaste, limpeza, fogo controlado), com o objetivo principal de reduzir o perigo de incêndio.

Artigo 13.º - Salvaguardas Patrimoniais

1. Integram as Salvaguardas Patrimoniais as áreas não classificadas referentes ao património arqueológico, áreas de sensibilidade arqueológica, áreas de salvaguarda dos núcleos urbanos de Oliveira de Azeméis e de Pinheiro da Bemposta e as Quintas.
2. As intervenções nestas áreas estão sujeitas a parecer relativo ao acompanhamento pelos serviços municipais, nomeadamente pelo arqueólogo municipal.
3. Quando se verificar a ocorrência de vestígios arqueológicos, as entidades públicas e privadas envolvidas adotam os procedimentos estabelecidos na legislação aplicável, devendo ainda o município estabelecer uma área de proteção preventiva, dar conhecimento do facto aos organismos estatais competentes, e providenciar trabalhos arqueológicos de emergência, com vista a determinar o seu interesse, ficando de imediato suspensas todas as intervenções que impliquem revolvimento do solo.
4. Nas Áreas de Salvaguarda dos Núcleos Urbanos cabe ao município, individualmente ou em parceria, elaborar instrumentos de reabilitação e/ou de regeneração urbana, sendo que na ausência dos mesmos não se admitem demolições nem alterações às fachadas, incentivando-se a reparação dos panos de fachada com revestimentos cerâmicos existentes e a utilização do branco ou ocre nos restantes.
5. As Quintas, identificadas na Carta de Salvaguardas Patrimoniais, correspondem a quintas rurais ou partes relevantes de propriedades rurais, constituindo-se como espaços com identidade própria, interesse patrimonial e histórico.
6. Nestas áreas, independentemente dos usos admitidos nas respetivas categorias de espaço, apenas se admite o uso habitacional, equipamentos e edificação complementar daquela e ainda usos turísticos (hotelaria e serviços) que constituam um fator da sua preservação e valorização.
7. Admite-se, para efeitos de reabilitação ou reconversão das Quintas, a conservação do edificado existente bem como ampliações, desde que:
   a) A área total de construção das ampliações não exceda o resultante do produto da área da quinta que não esteja afeta à REN e RAN, e 0,3;
   b) A altura das fachadas corresponda a 8,00 m (rés-do-chão e um andar), admitindo-se mais um piso, caso se trate de um equipamento hoteleiro.

Artigo 14.º - Área Protegida Local

A Área Protegida Local do Rio Antuã visa a requalificação do corredor ripícola de parte do Rio Antuã, produzindo efeitos em sede de gestão urbanística, determinados em regulamento próprio (Regulamento n.º 221/2011, Diário da República, 2.ª Série – n.º 66 – 4 de 2011).

Título III - Modelo de Organização Municipal do Território

Capítulo I - Caracterização do Modelo Territorial

Artigo 15.º - Sistema Urbano

1. Por sistema urbano entende-se o conjunto de categorias de espaço onde se desenvolvem as principais funções de apoio à fixação humana, compreendendo todas as categorias e subcategorias inseridas em solo urbano.
2. O sistema urbano do concelho é composto por:
    a) Espaço Central I (Cidade de Oliveira de Azeméis);
    b) Espaço Central II;
    c) Espaço Residencial I;
    d) Espaço Residencial II;
    e) Espaços de Atividades Económicas;
    f) Espaços de Uso Especial;
    g) Espaços Verdes.

Artigo 16.º - Sistema de Circulação e Transportes

1. Por sistema de circulação e transportes entende-se o conjunto de infraestruturas, existentes ou previstas, que permitem a mobilidade de pessoas e bens, independentemente do fim a que se destinam.
2. O sistema de circulação e transportes de Oliveira de Azeméis é composto por:
    a) Rede Rodoviária:
        i. Principal, que inclui os troços da A32; IC2; EN 327, EN 224, ER 227; EN 224-1;
        ii. Distribuidora, que inclui os troços da Via do Nordeste; Via do Sudoeste; Via Circular Externa e Interna da Cidade e as que as interligam; Estrada do Cercal; Ex-EN1; bem como as vias propostas de ligação do centro de Loureiro à Via do Sudoeste e de ligação da Cidade ao IC2;
        iii. Local, que inclui todas as estradas, vias e caminhos, inclusive os florestais, que permitem a ligação entre aglomerados;
        iv. Arruamentos urbanos;
    b) Percursos pedonais;
    c) Rede de parques de estacionamento (na cidade).

Artigo 17.º - Sistema Patrimonial

1. O património, enquanto valor cultural e identitário, é estruturador de percursos e roteiros temáticos, constituindo elemento estrutural do território, conjugado com a Estrutura Ecológica.
2. O sistema patrimonial ocorre transversalmente à classificação do solo, integrando o património edificado, paisagístico e cultural.
3. O sistema patrimonial é composto por:
    a) Património classificado e em vias de classificação constantes na Planta de Condicionantes;
    b) As áreas constantes da Planta de Salvaguardas Patrimoniais;
    c) Percursos identificados na Planta de Ordenamento, que promovem e valorizam a paisagem urbana, rural e natural, compatibilizando-as com atividades culturais, desportivas e de lazer e canais de proteção aos mesmos;
    d) Áreas protegidas de âmbito local.
4. Os Percursos definidos na Planta de Ordenamento disporão, para efeitos de gestão urbanística, de uma faixa de 50,00 metros medidos ao eixo do percurso, para onde não se admitem novas edificações revestidas a elementos cerâmicos e acabamentos a carapinha, gradeamentos com acabamentos dourados, e muros e paredes pintados com outras cores que não seja branco ou ocre.
5. Os percursos pedonais decorrerão de projetos específicos enquadráveis nos Objetivos estratégicos do Plano.
6. Em regulamento municipal sobre património poderá o Município dispor sobre outros valores patrimoniais não classificados, no interesse pela sua salvaguarda e identidade dos respetivos aglomerados e história do concelho.

Artigo 18.º - Classificação e Qualificação do Solo

1. A estrutura do ordenamento do território municipal assenta na distinção fundamental entre solo rural e solo urbano, que determina o destino básico dos terrenos.
2. A qualificação do solo urbano processa-se através da integração nas seguintes categorias e subcategorias:
    a) Espaços Centrais:
        i. Espaço Central I;
        ii. Espaço Central II;
    b) Espaço Residencial:

i. Espaço Residencial I;
ii. Espaço Residencial II;

c) Espaços de Atividades Económicas;
d) Espaço de Uso Especial;
i. Espaço de Uso Especial – Cidade
ii. Espaço de Uso Especial – Loureiro
e) Espaço Verde.

3. A qualificação do solo rural processa-se através da integração nas seguintes categorias:
a) Aglomerados Rurais;
b) Espaços Agrícolas;
c) Espaços Florestais:
i. Espaço Florestal de Conservação;
ii. Espaço Florestal de Produção;
iii. Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal.
d) Espaço afeto a Atividades Industriais;
e) Espaço Afeto à Exploração de Recursos Geológicos.

Artigo 19.º - Estrutura Ecológica Municipal

1. A estrutura ecológica municipal tem como Objetivos a preservação e a promoção das componentes ecológicas e ambientais do território concelhio, assegurando a defesa e a valorização dos espaços naturais e dos elementos patrimoniais relevantes, a proteção de zonas de maior sensibilidade biofísica e a promoção dos sistemas de recreio e lazer.
2. A estrutura ecológica municipal, no seu conjunto, é constituída por solo rural e por algumas áreas inseridas em solo urbano, estabelecendo corredores verdes transversais entre o solo urbano e o solo rural, potenciando as funções ecológicas.
3. A Estrutura Ecológica Municipal é constituída por:
a) Estrutura Ecológica Urbana que inclui o Espaço Verde;
b) Estrutura Ecológica Rural, que inclui:
i. Espaço Agrícola;
ii. Espaço Florestal de Conservação;
iii. Espaço Florestal de Produção.
iv. Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal.

Capítulo II – Inserção urbanística e espaço público

Secção I – Inserção urbanística das construções

Artigo 20.º - Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos

1. A Câmara Municipal deve impor condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética e ambiental ao alinhamento e implantação das edificações à sua volumetria ou ao seu aspeto exterior e ainda à impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que tal se destine a garantir uma correta integração na envolvência e a promover o reforço dos valores arquitetónicos, paisagísticos e ambientais dessa área.
2. A Câmara Municipal deve impedir, por interesse arquitetónico ou cultural, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, bem como de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor paisagístico para o território concelhio.
3. A violação do previsto nos números anteriores é fundamento para o indeferimento municipal das correspondentes operações urbanísticas.

Artigo 21.º - Condições gerais de edificabilidade

1. É condição necessária para que um terreno seja considerado apto à edificação, seja qual for o tipo ou utilização do edifício, que satisfaça cumulativamente as seguintes exigências:
a) A construção terá confrontar diretamente com arruamento público;
b) Seja servido por via ou caminho público com perfil transversal superior ou igual a 4,50 metros, com exceção dos arruamentos existentes com perfil transversal inferior inseridos em malha urbana consolidada, mediante prévio parecer favorável da entidade competente em matéria de segurança contra incêndios;
c) O arruamento esteja pavimentado (no mínimo com *tout-venant*);
d) Não esteja abrangido por nenhuma condicionante que, nos termos da lei, iniba a edificação.

2. A qualquer edificação é exigida, exceto quando destinada a instalações de apoio às atividades agrícolas ou florestais, a realização de infraestruturas próprias de drenagem de águas residuais e de águas pluviais, de abastecimento de água, de eletricidade, e a sua ligação às redes públicas, ou a instalação de um sistema autónomo de tratamento quando localizadas fora de solo urbanizado.
3. Ocorrendo alterações nas redes prediais, as operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio em parcelas inseridas em solo urbano têm de prever a sua ligação às redes públicas de abastecimento de água e saneamento sempre que se comprove a existência das mesmas no arruamento público que lhe serve de suporte.

Artigo 22.º - Muros e Vedações

1. Os muros e vedações confinantes com a via pública poderão atingir a altura máxima de 2,00 metros, medido da cota do arruamento, desde que tal não afete a visibilidade e a segurança rodoviária nos entroncamentos e cruzamentos, bem como a salubridade das habitações e edifícios próximos,

1. Os muros e vedações confinantes com a via pública:
   a) Terão a altura máxima de 2 mts, medido da cota do arruamento quando este confronta com o mesmo ou da cota do passeio quando existente, desde que tal não afete a visibilidade e a segurança rodoviária nos cruzamentos e entroncamentos, bem como a salubridade das habitações e edifícios próximos.
   b) Não é contabilizada para efeito de verificação da altura máxima dos muros prevista na alínea anterior, as coberturas sobre as entradas existentes nos muros, sendo estas limitadas a uma altura máxima de 2.50 m medida à cota do passeio ou via pública e, na condição desta não se desenvolver sobre a via pública.

2. A implantação do muro de vedação frontal será em função do cumprimento das disposições do artigo 26º.
3. Os muros de vedação que não confinem com a via pública terão de observar as seguintes condições:
   a) A sua altura não poderá exceder 3,00 metros, medidos da cota mais baixa, desde que não prejudique as condições de salubridade das habitações e edifícios próximos;
   b) A altura dos muros divisórios não poderá exceder a altura do muro de vedação frontal no primeiro metro em que confina com este.
4. Os muros de suporte de terras terão de respeitar o disposto nos números anteriores nas suas faces visíveis, não provocar alterações de topografia superiores a 3,00 metros em relação à via pública e a prédios ou terrenos vizinhos, e os taludes resultantes não deverão ultrapassar a inclinação 3 por 2 (profundidade x altura).
5. Em situações excecionais decorrentes de topografia do terreno, admite-se a ultrapassagem das alturas máximas estabelecidas nos números anteriores desde que tecnicamente justificadas e enquadradas na envolvente.

Artigo 23.º - Edifícios anexos

1. Os edifícios anexos só poderão deter um piso, com altura de fachada de 3,00 m, podendo localizar-se nas extremas da propriedade.

1. Os edifícios anexos só poderão deter um piso, e cumprir cumulativamente as seguintes condições:
   a) A sua implantação não poderá comprometer o alinhamento e/ou o recuo definidos para a propriedade;
   b) A altura máxima de fachada será de 3 mts no caso de solução com cobertura plana;
   c) Caso a cobertura do anexo seja inclinada, a altura de fachada deverá ser no máximo de 2.70 m e a cumeeira não poderá possuir uma altura superior a 4.5 m;
   d) No caso de implantação na extrema da propriedade, a altura do muro/fachada de meação medido a partir da cota de soleira do anexo não poderá ser superior a 4.5 m.

2. Nos Espaços Residenciais a implantação dos edifícios anexos e da edificação principal terá de respeitar a área total de implantação prevista.

Secção II – Compatibilidade de Usos

Artigo 24.º - Localização Industrial fora de Espaços de Atividades Económicas

1. Admite-se a edificação e/ou instalação de novas unidades industriais e/ou empresariais em solo urbano desde que:
   a) O licenciamento seja da exclusiva competência municipal;
   b) Se garanta o respeito pelos usos e parâmetros edificativos das respetivas categorias de espaço;
   c) Se garanta o afastamento *non aedificandi* de 5,00 m a linhas de água;
   d) As unidades não criem condições de incomodidade em termos de salubridade, ruído e cheiros.
   e) As unidades não podem agravar as condições de segurança existentes nem implicar uma sobrecarga para as infraestruturas locais e gerais existentes.
2. Admite-se a ampliação das unidades existentes e licenciadas desde que cumpram os critérios de edificabilidade previstos para os espaços de atividades económicas.

2. Admite-se a ampliação, até 100% da área licenciada, das unidades existentes e licenciadas desde que cumpram os critérios de edificabilidade previstos para os espaços de atividades económicas.

Secção III – Espaço público

Artigo 25º- Rede Rodoviária Municipal

1. A Rede Rodoviária Principal é constituída pelas vias da rede rodoviária nacional, existentes e projetadas, cujas características, funções e ligações rodoviárias são as definidas pelas respetivas entidades de tutela.
2. A Rede Rodoviária Distribuidora é constituída por um conjunto de vias com funções distintas, para as quais não se admitem acessos diretos fora do perímetro urbano, exceto através do recurso a cruzamentos e entroncamentos devidamente espaçados que não interfiram com o nível de serviço desejado.
3. Quando a rede rodoviária distribuidora integrar perímetro urbano o seu perfil transversal deverá seguir o seguinte padrão:
   a) Faixa de rodagem ≥ 7,50 m;
   b) Passeios ≥ 2,50 m;
   c) Estacionamento = 2,50 m, não se admitindo estacionamento perpendicular ao eixo do arruamento ou em espinha, e a existência de faixa de estacionamento dependerá do espaço disponível existente no local.
   d) Corredor lateral de apoio à construção marginal quando se justifique, incluindo faixa de rodagem, estacionamento e passeio com as dimensões adequadas ao tipo de ocupação prevista, admitindo-se nestes casos a revisão de critérios de dimensionamento da via de ligação que poderá adotar um perfil urbano.
4. Os novos troços propostos da rede rodoviária distribuidora dispõem de um canal de proteção que não admite edificação até à aprovação dos respetivos projetos de execução.
5. Os canais de proteção referidos no número anterior distam:
   a) 10,00 m medidos ao eixo previsto para todos os novos troços com exceção dos troços que compõem a Via do Sudoeste;
   b) 20,00 m medidos ao eixo previsto para todos os troços da Via do Sudoeste com exceção do troço partilhado com o Plano de Urbanização da Zona Industrial de Loureiro.
6. A Rede Rodoviária Local deverá ser beneficiada em função das disposições que decorrerem do Plano Municipal de Acessibilidade, ou nos seguintes termos:
   a) Em perímetro urbano, o perfil transversal dos arruamentos deverá, sempre que possível, apresentar faixa de rodagem ≥ 6,50 m e passeios ≥ 1,50 m;
   b) Em solos rurais, o perfil transversal dos arruamentos deverá apresentar faixa de rodagem ≥ 7,00 m.
7. A abertura ou beneficiação de vias e caminhos em solo rural não constitui critério válido para a reclassificação do solo rural em solo urbano.

Artigo 26.º - Arruamentos urbanos

1. Os arruamentos urbanos, existentes, deverão dispor de um perfil transversal mínimo de 14,50 metros (total da faixa de rodagem = 6,50 m, estacionamento [(2,50 m)x2], passeio = [(1,50 m)x2]), pelo que se impõe um alinhamento mínimo de 7,25 m ao eixo do arruamento, exceto nas zonas urbanas consolidadas, onde o perfil transversal do arruamento está já condicionado pelo alinhamento dominante ou pelas disposições contidas nos documentos aprovados ou publicados.
2. Admite-se a solicitação prévia de informação aos serviços municipais sobre o alinhamento a salvaguardar no troço do arruamento que se localize em zona urbana consolidada, informação a disponibilizar na página oficial do Município e que conformará a resposta municipal para esse arruamento durante a vigência deste plano.
3. A criação de novos arruamentos urbanos é admissível desde que resultem de operações urbanísticas nos termos da lei.
4. O perfil transversal mínimo de referência dos novos arruamentos que compreende, além do perfil tipo, a faixa de rodagem, a faixa de estacionamento, passeio e faixa arborizada, terá uma direta correspondência com a tipologia de ocupações, assim:
   a) Espaços Centrais: Perfil tipo ≥ 19,00 m; total faixas de rodagem = 7,00 m, estacionamento [(2,50 m)x2], caldeira de árvores [(1,00 m)x2], passeio = ([(2,50 m)x2]
   b) Espaço Residencial: Perfil tipo ≥ 16,50 m; total faixa de rodagem = 6,50 m, estacionamento [(2,50 m)x2], caldeira de árvores [(1,00 m)x2], passeio = [(1,50 m)x2]
   c) Espaços de Atividades Económicas: Perfil tipo ≥20,00 m, total faixa de rodagem = 9,00 m, estacionamento = [(3,00 m)x2], passeio = [(1,50 m)x2] e caldeira de árvores = [(1,00 m)x2].
5. A geometria dos novos arruamentos deve respeitar:
   a) Inclinação máxima: 8%;

b) Raio de curvatura na concordância de intersecções:
   i. Em Espaços de Atividades Económicas: mínimo de 12,00 metros ao lancil;
   ii. Em Espaços Centrais e Residenciais: mínimo de 9,00 metros ao lancil.

Artigo 27.º - Estacionamento

1. O número total de lugares de estacionamento deverá respeitar os parâmetros estipulados no quadro seguinte:

Tipo de Ocupação	Número de Lugares de Estacionamento
Habitação	2lugares/fogo com área total de construção (Ac) <300,00 m² 3lugares/fogo com área total de construção (Ac) ≥300,00 m²
Comércio / Serviços	1 lugar/25,00 m² de área de construção
Indústria	1lugar/75,00 m² de área total de construção de indústria ou armazém + 1 lugar de veículo pesado / 500,00 m² Ac, a localizar no interior do lote.

1. O número total de lugares de estacionamento deverá respeitar os parâmetros estipulados no quadro seguinte:

Tipo de Ocupação	Número de Lugares de Estacionamento
Habitação	2lugares/fogo com área total de construção(Ac)<300,00 m² 3lugares/fogo com área total de construção(Ac)≥300,00 m²
Comércio Serviços	1 lugar por cada 50 m2 com Ac < 300m2 ao qual acresce 1 lugar por cada 25 m2 para Ac que ultrapasse os 300m2 de Ac
Indústria	1 lugar por cada 75 m2 com Ac < 1000m2 ao qual acresce 1 lugar por cada 200 m2 para Ac que ultrapasse os 1000m2 de Ac + 1 lugar / 1500 m2 Ac

2. O número de lugares de estacionamento destinados a uso público deverá respeitar os parâmetros estipulados no quadro seguinte, exceto disposições contrárias previstas em alvarás válidos e eficazes ou em planos de urbanização e de pormenor publicados:

Tipo de Ocupação	Número de Lugares de Estacionamento de Uso Público
Habitação	20% do número total de lugares de estacionamento
Comércio / Serviços	80% do número total de lugares de estacionamento
Indústria	20% do número total de lugares de estacionamento (veículos ligeiros)

3. Dimensões mínimas dos lugares de estacionamento:
   a) Para veículos ligeiros: Retângulo de 2,50 m de largura por 5,00 m de comprimento;
   b) Para veículos pesados: Retângulo 3,00 m de largura por 16,00 m de comprimento.
4. Para efeito de cálculo do número de lugares de estacionamento deverá ser considerado o seguinte:
   a) Arredondamento para a unidade no decimal igual ou superiores a 0.5;
   b) Não contabilização da área da edificação destinada a estacionamento, por não constituir sobrecarga nas infraestruturas.
5. Quando nos termos legais não haja concretização da cedência de lugares de estacionamento, nomeadamente se não concretizados por motivos técnicos ou de inserção urbana, o promotor da operação urbanística fica obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos no regulamento municipal.
6. Quando por motivos técnicos ou de inserção urbana não seja possível cumprir com os parâmetros estabelecidos em 1 e 2 o promotor da operação urbanística fica obrigado ao pagamento de um valor, em numerário, nos termos definidos no regulamento municipal.
7. Admite-se a possibilidade de previsão de novos lugares de estacionamento no espaço público, a considerar como concretizados para efeitos do disposto no número anterior.

Artigo 28.º – Cedências para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva

1. Sempre que sejam devidas cedências relativas a espaços verdes e de utilização coletiva estas devem ser preferencialmente realizadas:
   a) Em numerário, quando o total das áreas de cedência seja inferior a 600,00 m²;
   b) Em espécie quando o total das áreas de cedências seja igual ou superior a 600,00 m².

2. As cedências em espécie têm de constituir parcela única, em solo urbano e com frente para via pública num mínimo de 20,00 metros,
3. Para cálculo das áreas de cedência para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva e Equipamentos de Utilização Coletiva, os valores de referência são os seguintes:

Tipo de ocupação	Espaços Verdes e de Utilização Coletiva	Equipamentos de Utilização Coletiva
Habitação	28,00m² por cada 300,00m² de Ac	35,00m² por cada 300,00m² de Ac
Comércio / Serviços (CS)	28,00m² por cada 300,00m² de Ac	35,00m² por cada 300,00m² de Ac
Indústria	20,00m² por cada 100,00m² de Ac	10,00m² por cada 100,00m² de Ac

3. Para cálculo das áreas de cedência para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva e Equipamentos de Utilização Coletiva, os valores de referência são os seguintes:

Tipo de ocupação	Espaços Verdes e de Utilização Coletiva	Equipamentos de Utilização Coletiva
Habitação unifamiliar	28,00m² por fogo	35,00m² por fogo
Habitação coletiva	28,00m² por cada 300,00m² de Ac	35,00m² por cada 120,00m² de Ac
Comércio / Serviços (CS)	28,00m² por cada 300,00m² de Ac	25,00m² por cada 100,00m² de Ac
Atividades económicas (Indústria / armazém)	20,00m² por cada 100,00m² de Ac	10,00m² por cada 500,00m² de Ac

4. O Município estabelece em regulamento municipal as condições e os parâmetros de cálculo da compensação devida ao Município pelo promotor quando não houver lugar à cedência gratuita de áreas para integração no domínio público ou privado do Município.

Capítulo III – Uso do Solo Urbano

Secção I – Espaços Centrais

Artigo 29.º - Espaço Central I (Cidade de Oliveira de Azeméis)

1. O Espaço Central I corresponde à Cidade de Oliveira de Azeméis, destinando-se a uso habitacional, comércio, serviços, equipamentos e atividades produtivas similares e locais, conforme expresso no Regime de Exercício da Atividade Industrial.
2. A altura da fachada corresponderá à altura média da fachada, assumindo-se como altura de fachada de referência 14,00 metros, nas situações em que as parcelas confinantes não tenham edificações.

2. A altura máxima de fachada é de 14,00 metros.

3. Distâncias para implantação:
   a) Afastamento de tardoz: metade da altura da fachada com mínimo de 6,00 m, admitindo-se valor inferior no caso de habitação unifamiliar, quando este afastamento for a única condição impeditiva;

   a) Afastamento de tardoz: metade da altura da fachada com mínimo de 3,00 m no caso de habitação unifamiliar. Nos restantes casos, metade da altura da fachada com o mínimo de 6,0m;

   b) Alinhamento: o resultante da aplicação do artigo 26º;
   c) Recuo: o dominante.

   c) Recuo: no mínimo o dominante.
4. A área de construção dos equipamentos existentes e a instalar nos solos com esta categoria dependerá apenas do seu programa, devendo, contudo, respeitar sempre a altura da fachada, conforme disposições do n.º 2 e 3 deste artigo

Artigo 30.º - Espaço Central II

1. O Espaço Central II corresponde aos centros das freguesias, destinando-se a uso habitacional, comércio, serviços, equipamentos e atividades produtivas similares e locais, conforme expresso no Regime de Exercício da Atividade Industrial.
2. A altura da fachada corresponderá à altura média da fachada, assumindo-se como altura de fachada de referência 10,00 metros, nas situações em que as parcelas confinantes não tenham edificações.

2. A altura máxima de fachada é de 10,00 metros.

3. Distâncias para implantação:
    a) Afastamentos:
        i. Laterais: metade da altura da fachada correspondente, com mínimo de 3,00 m, com exceção de situações de fecho de empenas;
        ii. Tardoz: metade da altura de fachada, com mínimo de 6,00 m, admitindo-se valor inferior no caso de habitação unifamiliar, quando este afastamento for a única condição impeditiva;

        ii) Tardoz: metade da altura de fachada, com mínimo de 3,00 m no caso de habitação unifamiliar. Nos restantes casos, metade da altura da fachada com o mínimo de 6,0 m;
    b) Alinhamento: o resultante da aplicação do artigo 26º;
    c) Recuo: 5,00 m ou o dominante se em zona urbana consolidada.

    c) Recuo: no mínimo, 5,00 m ou o dominante se em zona urbana consolidada.
4. Na construção em banda, o afastamento lateral da alínea a), do número anterior é aplicável às construções dos topos, exceto nos casos em que estes confrontem com empenas cegas.
5. A área de construção dos equipamentos existentes e a instalar nos solos com esta categoria dependerá apenas do seu programa, devendo, contudo, respeitar sempre a altura de fachada, conforme disposições do n.º 2 e 3 deste artigo.

Secção II – Espaço Residencial

Artigo 31.º - Espaço Residencial I

1. O Espaço Residencial I corresponde às zonas urbanas periféricas, destinando-se preferencialmente a uso habitacional, mas admitindo comércio, serviços, equipamentos e atividades económicas cujo licenciamento seja competência municipal, sendo caracterizadas por edificações de volumetria reduzida e de altura da fachada na generalidade correspondente a rés-do-chão mais um piso.
2. Considera-se solo de urbanização programada todas as áreas identificadas na Planta de Ordenamento com a designação ER-Iap, sendo que a edificabilidade nestas áreas terá de respeitar o previsto neste artigo.
3. A altura da fachada corresponderá à altura média da fachada, assumindo-se como altura de fachada de referência 7,00 metros, nas situações em que as parcelas confinantes não tenham edificações.

3. A altura máxima de fachada é de 7,00 metros.

4. Distâncias para implantação:
    a) Afastamentos:
        i. Laterais para ocupação com comércio / serviços / equipamentos: metade da altura da fachada correspondente, com mínimo de 3,00 m, com exceção de situações de fecho de empenas;
        ii. Laterais para ocupação com atividades económicas / armazéns: metade da altura da fachada correspondente, com mínimo de 5,00 m;
        iii. Tardoz: metade da altura da fachada correspondente, com mínimo de 6,00 m, admitindo-se valor inferior no caso de habitação unifamiliar, quando este afastamento for a única condição impeditiva;

        iii) Tardoz: metade da altura da fachada correspondente, com mínimo de 3,00 m, no caso de habitação unifamiliar. Nos restantes casos, metade da altura da fachada com o mínimo de 6,0m.
    b) Alinhamento: o resultante da aplicação do artigo 26º;
    c) Recuo: 5,00 m ou o dominante se em zona urbana consolidada.

    c) Recuo: no mínimo, 5,00 m ou o dominante se em zona urbana consolidada.
5. A área de construção dos equipamentos a instalar nos solos com estas categorias dependerá apenas do seu programa, devendo, contudo, respeitar sempre a altura média, conforme disposições do n.º 3 e 4 deste artigo.
6. A área de implantação dos edifícios não pode exceder 70% da área da parcela ou lote, tendo a restante área ocupação preferencial com espaços verdes privados não impermeabilizados.

Artigo 32.º - Espaço Residencial II

1. O Espaço Residencial II corresponde a espaços periféricos ao centro da cidade, mas detentores de características morfotipológicas a este semelhantes, em resultado de loteamentos e compromissos assumidos, que se destina preferencialmente a uso habitacional, mas admitindo comércio, serviços e equipamentos.
2. A altura da fachada corresponderá à altura média da fachada, assumindo-se como altura de fachada de referência 14,00 metros, nas situações em que as parcelas confinantes não tenham edificações.

2. A altura máxima de fachada é de 14,00 metros.

3. Distâncias para implantação:
    a) Afastamentos:
        i. Laterais para ocupação habitacional / comércio / serviços / equipamentos: metade da altura da fachada correspondente, com mínimo de 3,00 m, com exceção de situações de fecho de empenas;

ii. Tardoz: metade da altura da fachada com mínimo de 6,00 m, admitindo-se valor inferior no caso de habitação unifamiliar, quando este afastamento for a única condição impeditiva;

ii) Tardoz: metade da altura da fachada com mínimo de 3,00 m no caso de habitação unifamiliar. Nos restantes casos, metade da altura da fachada com o mínimo de 6,0m.

b) Alinhamento: o resultante da aplicação do artigo 26º;

c) Recuo: 5,00 m ou o dominante se em zona urbana consolidada.

c) Recuo: no mínimo, 5,00 m ou o dominante se em zona urbana consolidada.

4. Na construção em banda, o afastamento lateral da alínea a) do número anterior é aplicável às construções dos topos, exceto nos casos em que estes confrontem com empenas cegas.
5. A área de construção dos equipamentos existentes e a instalar nos solos com esta categoria dependerá apenas do seu programa, devendo, contudo, respeitar sempre a altura da fachada, conforme disposições do n.º 2 e 3 deste artigo.
6. A área de implantação dos edifícios não pode exceder 70% da área da parcela ou lote, tendo a restante área ocupação preferencial com espaços verdes privados não impermeabilizados.

SUBSECÇÃO I

Disposições comuns

Artigo 32.º - A

Colmatação da malha urbana

As alturas de máximas de fachada definidas nos artigos anteriores podem ser ultrapassadas nos seguintes casos:

a) Edificações resultantes de fecho de empena;

b) Quando, por determinação da altura média de fachada para as propriedades confinantes limitadas a 50 metros para cada lado, esta for superior à definida para a respetiva categoria de espaço.

Artigo 32.º - B

Parâmetros urbanísticos

Os parâmetros urbanísticos previstos neste regulamento para solo urbano, devem ser de verificação somente para a área do terreno/prédio classificado como solo urbano.

Artigo 32.º - C

Alinhamentos e recuos

Atendendo às características da envolvente em termos de alinhamentos e recuos preexistentes, os alinhamentos e recuos previstos nas anteriores secções podem ser alterados mediante a elaboração de projetos de alinhamentos e recuos que devem obter a correspondente aprovação em executivo municipal.

Secção III – Espaços de Atividades Económicas

Artigo 33.º - Espaços de Atividades Económicas

1. Os espaços de atividades económicas correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano, nomeadamente através de redes de infraestruturação autónoma, para acolherem com qualidade as unidades industriais e restantes atividades económicas.
2. A edificabilidade de um lote ou parcela inclui, para além do pavilhão ou edificação principal, espaços associados de natureza recreativa e social (cantinas, escritórios, salas de exposições, portarias) e outros para serviços de vigilância e manutenção desses estabelecimentos e seus afins complementares.
3. A edificabilidade nestes espaços é regida pelos seguintes critérios de edificabilidade:
   a) O interior do lote ou parcela deve garantir área verde não impermeabilizada mínima de 20% da sua área, devendo ser tratada como espaços verdes arborizados em toda a extensão dos limites da propriedade;

   a) Revogado.

   b) A altura da fachada não deverá ultrapassar 9,00 m, exceto em casos de instalações tecnicamente justificadas;

b) A altura da fachada não deverá ultrapassar 9,00 m, exceto em casos de instalações tecnicamente justificadas. Nas edificações cujo uso predominante seja o industrial, a altura das restantes edificações/usos, nomeadamente zonas administrativas e complementares ao uso predominante, terá a altura máxima limitada à altura admissível como tecnicamente justificada;

c) O tratamento de efluentes deverá ser efetuado em estação própria da unidade industrial/empresarial sempre que o seu efluente não seja compatível com o sistema recetor;

d) Alinhamento de 10,00 metros e recuo de 10,00 metros;

d) Alinhamentos e recuos no mínimo de 10,00 metros, ou os dominantes;

e) Recuo mínimo da fachada da edificação principal de 10,00 m face a qualquer via pública;

f) Afastamento lateral e posterior de 5,00 m da fachada lateral à extrema da propriedade, excecionando-se as edificações industriais / empresariais em banda;

g) A área de construção das portarias não deverá ultrapassar 35,00 m^2 de construção.

Secção IV – Espaços de Uso Especial

Artigo 34.º - Espaço de Uso Especial – Cidade

1. Estes espaços destinam-se à instalação de equipamentos públicos ou de utilização pública, identificados na Planta de Ordenamento e no Anexo III, para qualificação e reforço da competitividade da Cidade.
2. Os Espaços de Uso Especial - Cidade, identificados na Planta de Ordenamento, não poderão ter destino diverso do definido no Anexo III.
3. Os parâmetros máximos de edificabilidade nesta categoria de espaços são os que decorrem da análise da envolvente numa área de 100,00 metros, e os que sejam inerentes ao tipo de equipamento.

Artigo 35.º - Espaços de Uso Especial – Loureiro

1. Consideram-se espaços de usos especial as áreas na freguesia de Loureiro que, pela sua localização estratégica ao nível regional, devem constituir bolsas de reserva para equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou a outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer e turismo.
2. Até à aprovação de operação urbanística pela Câmara Municipal, admite-se apenas a exploração florestal de produção, nos termos do disposto para os Espaços Florestais.
3. Os parâmetros de edificabilidade nesta categoria de espaços são os que sejam inerentes ao tipo de equipamento.

Secção V – Espaços Verdes

Artigo 36.º - Espaços Verdes

1. Os Espaços Verdes caracterizam-se por espaços públicos de recreio, lazer e cultura, podendo integrar infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, bem como mobiliário urbano.
2. A edificabilidade nos Espaços Verdes será em função do programa da infraestrutura e do equipamento de utilização coletiva a aprovar pela Câmara Municipal para a totalidade da respetiva mancha da Planta de Ordenamento.
3. A área não impermeabilizada não deverá ser inferior a 70% da área da respetiva mancha.
4. A altura das fachadas não deverá exceder os 7,00 m.
5. A qualificação dos espaços verdes decorrerá de projetos de arquitetura paisagística, que compreendam respetivo plano de gestão e manutenção.

Capítulo IV – Uso do Solo Rural

Secção I – Aglomerado Rural

Artigo 37.º – Aglomerado Rural

1. O aglomerado rural é um pequeno núcleo populacional, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural, nomeadamente as que se destinam ao complemento para o desenvolvimento rural e de serviços básicos, de proximidade, aos residentes, com uma inserção paisagística que se pretende mais qualificada.
2. Admitem-se usos residenciais e mistos, de apoio a atividades agrícolas e turísticos.
3. A edificabilidade admissível corresponde à resultante da reabilitação dos edifícios, permitindo-se ampliações de 30% da área total de construção existente, até ao máximo de construção total (existente e ampliação) de 400,00 m^2 de área total de construção.
4. A área de implantação não pode ultrapassar os 200,00 m^2.
5. A altura da fachada não deverá ultrapassar 7,00 m.

6. Admitem-se novas construções, que não resultem de ampliações de existentes, nas seguintes condições:
   a) Área máxima de construção de 400,00 m^2;
   b) Quando a parcela tenha frente para via pública com perfil transversal superior a 4,50 m.
7. A infraestruturação básica (abastecimento de água e saneamento) terá de ser equacionada por sistemas autónomos com tratamento equivalente ao das redes públicas.
8. Na ausência destes sistemas o licenciamento de edificabilidade fica condicionado à demonstração de soluções individuais para o efeito.

Secção II – Espaço Agrícola

Artigo 38.º - Espaço Agrícola

1. Os Espaços Agrícolas compreendem os solos com melhor aptidão agrícola que ainda não foram ocupados com edificação ou funções urbanas, destinando-se preferencialmente à produção agrícola.
2. Nestes espaços admite-se a instalação de construções para suporte de atividades relacionadas com a agricultura e agropecuária, sem prejuízo da aplicação dos regimes jurídicos especiais quando aplicáveis.
3. As novas explorações agropecuárias e atividades conexas, o armazenamento de cargas biológicas ou químicas, e as atividades industriais insalubres, só se poderão localizar em espaços agrícolas.
4. A edificabilidade nos espaços agrícolas será a definida e admitida pela legislação aplicável ao licenciamento das atividades agropecuárias.
5. Excecionalmente admite-se a construção de edificações para residência, num máximo de 250,00 m^2 de área total de construção, quando a exploração agrícola seja igual ou superior a 1 hectare (Iu=0,025), e desde que a área de implantação não ultrapasse os 200,00 m^2.
6. Em sede de Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor, na contiguidade de perímetro urbano, podem ser admitidos outros usos se as parcelas em causa forem consideradas nesses instrumentos como solo rural complementar ou com designação de semelhante significado que venha a ser adotada por lei.

Secção III – Espaços Florestais

Artigo 39.º - Espaços Florestais

1. Os espaços florestais compreendem as subcategorias Espaço Florestal de Conservação, Espaço Florestal de Produção e Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal.
2. Estas categorias de espaço estão sujeitas às disposições constantes no Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana do Porto e Entre Douro e Vouga (PROF da AMPEDV) e demais legislação específica aplicável, nomeadamente a respeitante à Defesa da Floresta Contra Incêndios, nos termos atuais ou nos que vierem em sua substituição.
3. Os espaços florestais integrados nas freguesias de Cesar, Macieira de Sarnes, Macinhata da Seixa, Madaíl, Nogueira do Cravo, Oliveira de Azeméis, Santiago de Riba-Ul, S. Martinho da Gândara, S. Roque, Ul, Travanca e Vila de Cucujães inserem-se na sub-região homogénea do Baixo Douro, e os espaços florestais integrados nas freguesias de Loureiro, Pinheiro da Bemposta, Palmaz, Ossela, Pindelo, Carregosa e Fajões inserem-se na sub-região homogénea Douro-Vouga, para efeitos da compatibilização dos projetos, ações, usos e atividades com as disposições do PROF da AMPEDV, obedecendo às normas de intervenção e aos modelos de silvicultura aí estabelecidos.
4. Consideram-se vertidas para este regulamento todas as disposições constantes na legislação aplicável sobre:
   a. Área máxima de desenvolvimento dos povoamentos contínuos monoespecíficos;
   b. Critérios de compartimentação dos maciços contínuos;
   c. Medidas gerais de defesa da floresta contra incêndios;
   d. Área mínima das explorações a submeter a Plano de Gestão Florestal, bem como as normas gerais de silvicultura, silvicultura preventiva e agentes abióticos nas restantes explorações, em consonância com as respetivas funções dominantes dos espaços;
   e. Restrições de corte.

Artigo 40.º - Edificabilidade em Espaços Florestais

1. Nos espaços florestais, em terrenos que confrontem com caminhos públicos com mínimo de 7,00 metros de perfil transversal, admite-se:
   a) As instalações e infraestruturas de vigilância e combate aos incêndios florestais, nomeadamente pontos de água, rede viária florestal, rede de postos de vigia;
   b) As ações permitidas e previstas nos regimes jurídicos especiais com incidência nestes espaços;
   c) Construções de apoio aos percursos pedestres, desde que a área total de construção não exceda 100,00 m^2;

d) A edificação e instalação de atividades económicas complementares da atividade florestal ou agroflorestal devidamente enquadradas do ponto de vista paisagístico, e desde que a área total de construção não exceda 1000,00 m² por cada 5000,00 m² de área da parcela;
e) Instalação de infraestruturas destinados à produção de energias renováveis.

2. Em situações excecionais, admite-se ainda, edificabilidade num total de 400,00 m² para uso residencial, ou Turismo em Espaço Rural, desde que:
   a) Resulte de ampliação de moradia existente ou seja edifício anexo da mesma, ou ainda se situe numa parcela de terreno localizada entre habitações que distem menos de 50 metros entre si;
   b) A altura da fachada não ultrapasse 7,00 m.

2. Em situações excecionais, admite-se ainda, em terrenos que confrontem com caminhos públicos com mínimo de 7,00 metros de perfil transversal edificabilidade nas seguintes condições:
   a) Ampliação com um máximo de 200 m² de moradia existente e/ou edifício anexo da mesma;
   b) Construção de habitação unifamiliar quando esta se implante em parcela de terreno localizada entre habitações que distem menos de 50 metros dos limites do prédio onde se prevê a edificação;
   c) Edificação, ou conjunto de edificações, com o uso de turismo em espaço rural;
   d) Ampliação de edificações existentes com uso não habitacional, construídas ao abrigo do direito anterior, até 30% da área autorizada com o máximo de 600 m²;
   e) Construção de edifícios reconhecidos como de interesse municipal em Assembleia Municipal;
   f) A altura de fachada em novas edificações é limitada ao máximo de 7,00 m, sendo permitida a altura de fachada das edificações existentes no caso de ampliações.

3. Qualquer edificação aprovada terá de garantir, na sua implantação no terreno:
   a) Distância à estrema da propriedade de uma faixa de proteção nunca inferior a 50,00 metros e a adoção de medidas especiais relativas à resistência do edifício à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivos acessos, com exceção das situações enquadráveis no número anterior;
   b) A não colisão com as áreas de perigosidade de incêndio alta ou muito alta;
   c) O respeito pelos regimes jurídicos especiais, se em presença.

3. As edificações previstas ao abrigo do n.º 1, alínea d) e n.º 2 deste artigo têm que garantir, na sua implantação:
   a) Distância à estrema da propriedade de uma faixa de proteção nunca inferior a 50,00 metros e a adoção de medidas especiais relativas à resistência do edifício à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivos acessos, com exceção das situações enquadráveis no número anterior;
   b) Exceciona-se o cumprimento da distância à estrema da propriedade prevista na alínea anterior no caso de ampliações a edificações existentes, desde que a área a ampliar, não agrave a desconformidade;
   c) A não colisão com as áreas de perigosidade de incêndio alta ou muito alta;
   d) O respeito pelos regimes jurídicos especiais, se em presença.

Artigo 41.º - Espaço Florestal de Conservação

1. Os espaços florestais de conservação integram áreas de maior sensibilidade ecológica tais como parques não urbanos, quintas, galerias ripícolas, minas desativadas e as pedreiras sem atividade, espaços que se destinam à preservação e regeneração natural do coberto vegetal, à estabilização geodinâmica dos escarpados, destinando-se a áreas de recreio e lazer, bem como de promoção turística e equipamentos de utilização coletiva.
2. As áreas de parque compreendem o Parque Temático Molinológico de Ul, a Área Protegida de Âmbito Local do Rio Antuã e o Parque de Bento Carqueja;
3. Nestes espaços devem ser desenvolvidas ações de requalificação e valorização ambiental, privilegiando espécies diversificadas, tanto quanto possível dos três estratos vegetativos e da associação paraclimácica húmida ou seca conforme a situação ecológica em que se encontram, bem como promovida a classificação de áreas protegidas de âmbito local, admitindo-se ainda o desenvolvimento da atividade agrícola e silvícola.

Artigo 42.º - Arborização

1. Nestes espaços deverão ser incentivadas as ações que visem acelerar a evolução das sucessões naturais, com recurso a espécies vegetais prioritárias e relevantes, constantes do Anexo IV, não recorrendo a mobilizações profundas do solo.
2. Toda e qualquer ação de limpeza ou desbaste destas manchas não poderão pôr em causa a sua conservação.
3. Nestes espaços, sempre que estiver em causa a conservação de valores ecológicos e naturais, não poderão ser utilizadas, para arborização, espécies de rápido crescimento.

4. Todas as ações de arborização e rearborização nestes espaços devem ser realizadas de modo a não degradarem os recursos existentes e de acordo com a legislação em vigor.
5. Junto das linhas de água deve implantar-se uma primeira cortina de proteção, eficaz pela sua ação mecânica, seguida da instalação de um povoamento misto de folhosas, com diferentes classes de idades.
6. As distâncias mínimas destas cortinas de proteção às linhas de água serão de 20,00 metros e de 50,00 metros para linhas de água secundárias e principais, respetivamente, de acordo com o estipulado no Anexo V.

Artigo 43.º – Espaço Florestal de Produção

1. Os Espaços Florestais de Produção caracterizam-se por uma ocupação que apresentam aptidão para utilizações intensivas em termos de produção e aproveitamento de produtos florestais, pese embora se admitam atividades agrícolas ou silvícolas.
2. As intervenções nestes espaços devem privilegiar as ações de manutenção e recuperação do revestimento vegetal, admitindo-se como atividade complementar ou alternativa a sua utilização para recreio e lazer desde que devidamente justificado através de projeto específico a sujeitar à aprovação das entidades com competência na matéria.
3. Em sede de Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor, na contiguidade de perímetro urbano, podem ser admitidos outros usos se as parcelas em causa forem consideradas nesses instrumentos como solo rural complementar ou com designação de semelhante significado que venha a ser adotada por lei.

Artigo 44.º - Arborização

1. Todas as ações de arborização e rearborização nestes espaços devem ser realizadas de modo a não degradarem os recursos existentes e de acordo com a legislação em vigor.
2. Como medidas de prevenção e combate aos incêndios florestais estipula-se:
   a) Junto das linhas de água deve implantar-se uma primeira cortina de proteção, eficaz pela sua ação mecânica, seguida da instalação de um povoamento misto de folhosas, com diferentes classes de idades;
   b) As distâncias mínimas destas cortinas de proteção às linhas de água serão de 20,00 metros e de 50,00 metros para linhas de água secundárias e principais, respetivamente, de acordo com o estipulado no Anexo V;
   c) Em situações de excessiva pedregosidade é conveniente o abandono aos matos naturais que, quando em extensão significativa ou perto de povoações deverão ser rodeados de redes divisionais ou faixas de folhosas;
   d) Nas áreas mais favoráveis, sob o ponto de vista de aptidão do solo, nas áreas inseridas na Rede Secundária de Faixas de Gestão de Combustível, e numa faixa lateral nunca inferior a 10,00 metros junto a toda a rede viária existente no concelho, é obrigatória a instalação de espécies florestais prioritárias e relevantes, identificadas no Anexo IV, estando interdita a utilização de espécies de rápido crescimento;
   e) Nas áreas que não as mencionadas anteriormente, a utilização de espécies de rápido crescimento deverá obedecer ao disposto na legislação em vigor, devendo-se dar prioridade a espécies constantes no Anexo IV.
3. Nas zonas mais degradadas dever-se-á recorrer essencialmente a espécies resinosas, tirando partido da sua rusticidade e, sempre que possível, do seu rápido crescimento.

Artigo 45.º – Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal

1. Os Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal têm a função de proteção física, visual e sonora das infraestruturas viárias e ferroviárias e de separação entre diferentes usos do solo, além de integrar outros terrenos cuja topografia e inserção no contexto físico não se adequam ao Espaço Verde.
2. Nestes Espaços admite-se a atividade agrícola e florestal, de acordo com o Anexo IV deste regulamento.

Secção IV – Outros espaços em solo rural

Artigo 46.º - Espaço Afeto à Exploração de Recursos Geológicos

1. Integram-se nestes espaços as pedreiras, caulinos, minas e outros espaços em que a atividade extrativa seja a principal exercida.
2. A utilização permitida nestes espaços decorre das exigências dos respetivos licenciamentos.
3. Admite-se a ampliação de áreas destinadas à exploração de recursos geológicos sobre Espaços Florestais nos termos legais.
4. São permitidas atividades industriais desde que relacionadas com a atividade extrativa.
5. No termo da atividade extrativa, estas áreas são automaticamente convertidas em Espaço Florestal de Conservação, promovendo deste modo a sua recuperação ambiental e paisagística.

Artigo 47.º - Espaços afetos a Atividades Industriais

1. Nestes espaços admite-se a edificabilidade e instalação de atividades industriais diretamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários, florestais e geológicos, desde que as parcelas detenham frente para via pública.
2. Qualquer uso e edificação aprovada terá de garantir, na sua implantação no terreno, distância à estrema da propriedade de uma faixa de proteção nunca inferior a 50,00 metros e a adoção de medidas especiais relativas à resistência do edifício à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivos acessos.
3. O somatório da área de implantação de edificações e de pavimentos impermeáveis não poderá exceder 50% da área da parcela inserida nesta categoria de espaço.
4. A altura da fachada não ultrapasse os 9,00 metros, salvo em casos tecnicamente justificados.

Título IV – Execução e Programação

Capítulo I – Princípios Gerais

Artigo 48.º - Execução do Plano

1. Para efeitos de operacionalidade da execução do Plano o território é dividido em três categorias diferentes:
   a) Solo urbanizado, que compreende todo o solo urbano com exceção do solo urbanizável;
   b) Solo de urbanização programada / urbanizável, que inclui as áreas destinadas expansão, tais como:
      i. Os Espaços Residenciais Iap (ER-Iap);
      ii. Os Espaços Centrais II para os quais estejam previstas unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG);
      iii. Os Espaços de Uso Especial – Loureiro;
      iv. Os Espaços de Atividades Económicas para os quais estejam previstas UOPG;
   c) Solo rural.
2. Em solo rural e em solo urbanizado a execução do Plano processa-se através do recurso a operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
3. Em solo de urbanização programada / urbanizável a execução do plano processa-se em função das disposições aprovadas no respetivo instrumento de gestão territorial (UOPG), nas unidades de execução ou projetos de execução de infraestruturas públicas (viárias, saneamento, abastecimento de energia, iluminação) aprovados.
4. Para efeitos de programação das áreas considera-se:
   a) Um prazo de 5 anos para a urbanização dos Espaços Residenciais Iap, por via de unidades de execução ou de projetos de execução de infraestruturas a ceder para o domínio público;
   b) Os prazos estabelecidos para a elaboração das UOPG e os constantes no programa de execução de UOPG publicadas e/ou unidades de execução aprovadas;
   c) A vigência do Plano para a programação dos Espaços de Uso Especial – Loureiro.
5. Sempre que se verifique o incumprimento dos prazos mencionados no número anterior a reclassificação do solo urbano como solo rural é automática, assumindo para o efeito a categoria de Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal.

Artigo 49.º - Programação Estratégica da Execução do Plano

1. A programação estratégica da execução do Plano será determinada pela Câmara Municipal através da aprovação de programas anuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbanístico do Concelho.
2. Devem ser privilegiadas as intervenções identificadas como prioritárias e estratégicas, as de consolidação do espaço urbanizado, de proteção e valorização da estrutura ecológica, bem como as que permitam a disponibilização de solo para infraestruturas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.

Capítulo II – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Secção I – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artigo 50.º - Caracterização

1. As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) compreendem as áreas sujeitas a planeamento e gestão mais detalhados, sejam as delimitadas na Planta de Ordenamento, sejam as que a Câmara Municipal venha a delimitar nos termos legais.
2. A execução das UOPG pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:
   a) Planos de urbanização;

b) Planos de pormenor;
c) Unidades de execução;
d) Programas de ação territorial.

Artigo 51.º - Identificação

1. As intervenções prioritárias e estratégicas encontram-se agrupadas em três níveis de prioridade.
2. As intervenções de nível 1 são as que contribuem para a estabilização dos sistemas de organização territorial, nomeadamente o sistema de circulação e transportes e a afirmação da sede de Concelho:
   a) Via do Sudoeste:
      i. Objetivos: esta via visa a promoção da acessibilidade e interligação das zonas empresariais de maior dimensão, proporcionando o escoamento do tráfego pesado e de atravessamento dos aglomerados na continuidade da Via do Nordeste.
      ii. Parâmetros Urbanísticos: de acordo com as características definidas para a Rede Viária Municipal Principal.
      iii. Forma de Execução: Projetos de Execução para as 4 fases de implementação, em sede de unidades de execução cuja delimitação dependerá do levantamento cadastral e dos projetos dos troços.
      iv. Prazo: Aprovação dos Projetos de Execução 3 anos após a data de entrada em vigor do PDM.
      v. Sistema de execução: imposição administrativa.
   b) UOPG 1 - Cidade de Oliveira de Azeméis
      i. Objetivos: ordenar o tráfego de atravessamento, qualificar a área de cidade dotando-a de espaços de estar aprazíveis, salvaguardar o património e as vivências do seu centro, e colmatar as deficiências em equipamentos e serviços.
      ii. Parâmetros Urbanísticos: os previstos nas categorias de espaço delimitadas na Planta de Ordenamento.
      iii. Forma de Execução: Planos de Pormenor, Unidades de Execução e/ou Projetos de Execução para as ações de caráter estruturante, designadamente:

Fase	Ações
1	1.1. Projeto e Execução do Nó Norte com o IC2; 1.2. Projeto e Execução do Nó Centro com o IC2; 1.3. Projeto e Execução da Ligação do Troço 3 à Rua Dr. Ângelo Marques Pinheiro; 1.4. Conclusão da ligação da Rua Dr. Ângelo Marques Pinheiro à Av. Ernesto Pinto Basto; 1.5. Projeto e Execução da Ligação do Nó Centro com o IC2 à Rua Francisco Abreu e Sousa; 1.6. Projeto e execução da Ligação do Troço 7 à Rua Manuel Rodrigues;
2	2.1. Projeto e Execução da Ligação IC2 – Parque do Cercal; 2.2. Projeto e Execução da Alteração da Rua de Santo António (Silvares); 2.3. Projeto e Execução do Parque de Estacionamento Central; 2.4. Projeto e Execução do Parque de Estacionamento do Parque de La-Salette;
3	3.1. Projeto e Execução de via de ligação entre Rua Cinco de janeiro e Rua Luís de Camões; 3.2. Projeto e Execução da requalificação da Travessa 5 de Janeiro; 3.3. Projeto e Requalificação da Rua do Marco; 3.4. Projeto e Execução de via de ligação entre Rua Dr. Silva Lima à Rua Francisco Abreu e Sousa;
4	4.1. Projeto e Execução de via de ligação entre Rua Francisco Abreu e Sousa e o novo acesso ao Parque do Cercal; 4.2. Projeto e Execução da requalificação da Rua e Travessa Manuel Alegria, Rua Artur Costa Sousa Pinto Basto e Rua Francisco Abreu e Sousa
5	5.1. Acesso Pedonal ao Parque La-Salette (Ruas Conselheiro Boaventura Sousa, Araújo e Silva, Padre Alírio Melo, Sampaio Maia); 5.2. Projeto e Execução de via de ligação entre a Rotunda da Subestação de Figueiredo à Rotunda Sul da Rua Manuel Costa Pereira; 5.3. Projeto e Execução do Parque da Abelheira; 5.4. Projeto e Execução do Novo Mercado Municipal e Central de Transportes.
6	6.1. Projeto e Execução do Parque de Silvares; 6.2. Projeto e Execução do Parque de Figueiredo. 6.3. Passagem Desnivelada em Fonte Joana.

      iv. Prazo: Os estipulados nos programas anuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbanístico da Cidade
3. As intervenções de nível 2 correspondem às áreas já programadas, cujos planos de urbanização se manterão em vigor e se sobrepõem às disposições do PDM:
   a) UOPG 2 - Plano de Urbanização da Zona Industrial de Loureiro
      i. Objetivos: pretende-se a implementação e execução do Plano de Urbanização aprovado de acordo com os seus termos.

b) UOPG 3 – Plano de Urbanização da Zona Industrial de Nogueira do Cravo / Pindelo
   i. Objetivos: pretende-se a implementação e execução do Plano de Urbanização de acordo com os seus termos.
c) UOPG 4 – Plano de Urbanização da Zona Industrial de Costa Má
   i. Objetivos: pretende-se a implementação e execução do Plano de Urbanização de acordo com os seus termos.

4. As intervenções de nível 3 correspondem à qualificação programada para a prossecução da estratégia do Plano:
   a) UOPG 5 – Plano de Pormenor do Parque Urbano de S. Roque
      i. Objetivos: pretende-se a qualificação do espaço destinado a parque urbano pela Junta de Freguesia, definindo o fecho da urbanização junto da área central da freguesia.
      ii. Parâmetros Urbanísticos: os previstos nas categorias de espaço delimitadas na planta de ordenamento do PDM, admitindo-se a sua adequação física em sede de caracterização física, socioeconómica e cultural mais detalhada.
      iii. Forma de Execução: plano de pormenor para a totalidade da UOPG, mediante contratualização conforme previsto no artigo 6.º-A do RJIGT.
      iv. Prazo: aprovação do instrumento selecionado 8 anos após a data de entrada em vigor do PDM.
      v. Sistema de execução: compensação.
   b) UOPG 6 – Plano de Urbanização para o Espaço Central de Nogueira do Cravo
      i. Objetivos: pretende-se o ordenamento da expansão do centro da freguesia e envolvente, colmatando os espaços expectantes, com previsão de espaços verdes urbanos adequados à densificação pretendida para este aglomerado e com previsão de medidas minimizadoras dos impactos negativos gerados pelo atravessamento da ER 227. O plano terá de salvaguardar o funcionamento dos regadios existentes.
      ii. Parâmetros Urbanísticos: os previstos nas categorias de espaço delimitadas na planta de ordenamento do PDM, admitindo-se a sua adequação física em sede de caracterização física, socioeconómica e cultural mais detalhada.
      iii. Forma de Execução: plano de urbanização para a totalidade da UOPG, mediante contratualização conforme previsto no artigo 6.º-A do RJIGT.
      iv. Prazo: aprovação do instrumento selecionado 7 anos após a data de entrada em vigor do PDM.
      v. Sistema de execução: compensação.
   c) UOPG 7 – Plano de Urbanização do Lugar da Lousa - Pindelo
      i. Objetivos: pretende-se a previsão das infraestruturas e espaço público do Lugar da Lousa, tendo em vista a compatibilização da urbanização com a salvaguarda dos regadios.
      ii. Parâmetros Urbanísticos: os previstos nas categorias de espaço delimitadas na planta de ordenamento do PDM, admitindo-se a sua adequação física em sede de caracterização física, socioeconómica e cultural mais detalhada.
      iii. Forma de Execução: plano de urbanização para a totalidade da UOPG, mediante contratualização conforme previsto no artigo 6.º-A do RJIGT.
      iv. Prazo: aprovação do instrumento selecionado 7 anos após a data de entrada em vigor do PDM.
      v. Sistema de execução: compensação.
   d) UOPG 8 – Plano de Urbanização da Zona Industrial do Nordeste
      i. Objetivos: pretende-se o ordenamento do espaço para instalação de atividades industriais, armazenagem, comércio e serviços; a oferta de solos infraestruturados e viáveis economicamente, como alternativa atrativa e desincentivadora do crescimento de indústrias em espaços residenciais ou de forma dispersa e desordenada; contribuir para agilizar e tornar mais transparente e uniforme a apreciação dos processos de licenciamento; e a prossecução de uma coerente metodologia de organização do território a afetar, consubstanciada em características físicas de ocupação.
      ii. Parâmetros Urbanísticos: os previstos nas categorias de espaço delimitadas na planta de ordenamento do PDM, admitindo-se a sua adequação física em sede de caracterização física, socioeconómica e cultural mais detalhada.
      iii. Forma de Execução: plano de urbanização para a totalidade da UOPG
      iv. Prazo: aprovação do instrumento selecionado 5 anos após a data de entrada em vigor do PDM.
      v. Sistema de execução: cooperação.
   e) UOPG 9 – Plano de Intervenção no Espaço Rural do Manica
      i. Objetivos: Pretende-se a qualificação dos espaços envolventes do percurso do Manica, de forma a valorizar as suas potencialidades turísticas, culturais e de lazer. A intervenção deverá proceder à limpeza e regularização das margens do Rio Ul, beneficiação e construção dos caminhos e trilhos do Percurso do Manica, beneficiação e construção de novas pontes pedonais, colocação de mobiliário e sinalética e

definição de zonas de estadia. Deverá igualmente definir as suas ligações ao Espaço de Uso Especial previsto nas suas imediações.

ii. Parâmetros Urbanísticos: a edificabilidade decorrerá da aplicação das normas constantes em cada categoria de espaço delimitadas na planta de ordenamento do PDM, mas admite-se que em sede de fundamentação detalhada sejam equacionadas subclasses de espaço e novos usos compatíveis.

iii. Forma de Execução: plano de pormenor na modalidade simplificada para espaço rural.

iv. Prazo: Publicação do Plano de Pormenor 3 anos após a data de entrada em vigor do PDM.

v. Sistema de execução: imposição administrativa

f) UOPG 10 – Plano de Intervenção no Espaço Rural do Caima

i. Objetivos: promoção de um espaço de recreio e lazer com qualidade, salvaguardando as características e qualidades paisagísticas e ambientais em presença, num complemento aos percursos pedonais e cicláveis da unidade territorial nascente.

ii. Parâmetros Urbanísticos: a edificabilidade decorrerá da aplicação das normas constantes em cada categoria de espaço delimitadas na planta de ordenamento do PDM, mas admite-se que em sede de fundamentação detalhada sejam equacionadas subclasses de espaço e novos usos compatíveis.

iii. Forma de Execução: plano de pormenor na modalidade simplificada para espaço rural.

iv. Prazo: Publicação do Plano de Pormenor 3 anos após a data de entrada em vigor do PDM.

v. Sistema de execução: imposição administrativa

g) UOPG 11 – Plano de Urbanização de UI

i. Objetivos: estruturação da acessibilidade da freguesia visando a promoção da relação entre o solo urbano e o valor patrimonial e cultural que o cerca; requalificação da área da paisagem protegida local do Rio Antuã abrangida através da valorização dos moinhos e sua envolvente e da promoção de um espaço de recreio e lazer com qualidade, salvaguardando as características e qualidades paisagísticas e ambientais em presença, num complemento aos percursos pedonais.

ii. Parâmetros Urbanísticos: a edificabilidade decorrerá da aplicação das normas constantes em cada categoria de espaço delimitadas na planta de ordenamento do PDM, mas admite-se que em sede de fundamentação detalhada sejam equacionadas subclasses de espaço e novos usos compatíveis.

iii. Forma de Execução: plano de urbanização.

iv. Prazo: Publicação do Plano de Urbanização 5 anos após a data de entrada em vigor do PDM.

v. Sistema de execução: cooperação

h) UOPG 12 – Reconversão da Linha do Vouga

i. Objetivos: reconversão do canal e espaços adjacentes e complementares da Linha Ferroviária do Vale do Vouga para lazer, desporto e cultura;

ii. Parâmetros Urbanísticos: a edificabilidade decorrerá da aplicação das normas constantes em cada categoria de espaço delimitadas na planta de ordenamento do PDM, mas admite-se que em sede de fundamentação detalhada sejam equacionados novos usos compatíveis.

iii. Forma de Execução: planos de pormenor ou unidades de execução.

iv. Prazo: aprovação do instrumento selecionado 5 anos após a data de entrada em vigor do PDM.

i) UOPG 13 – Plano de Urbanização da Zona Industrial de Moroiço

i. Objetivos: pretende-se o ordenamento do espaço para instalação de atividades industriais, armazenagem, comércio e serviços; a oferta de solos infraestruturados e viáveis economicamente, como alternativa atrativa e desincentivadora do crescimento de indústrias em espaços residenciais ou de forma dispersa e desordenada; contribuir para agilizar e tornar mais transparente e uniforme a apreciação dos processos de licenciamento; e a prossecução de uma coerente metodologia de organização do território a afetar, consubstanciada em características físicas de ocupação.

ii. Parâmetros Urbanísticos: os previstos nas categorias de espaço delimitadas na planta de ordenamento do PDM, admitindo-se a sua adequação física em sede de caracterização física, socioeconómica e cultural mais detalhada.

iii. Forma de Execução: plano de urbanização para a totalidade da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, mediante contratualização conforme previsto no artigo 6.º-A do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

iv. Prazo: aprovação do instrumento selecionado 7 anos após a data de entrada em vigor do PDM.

v. Sistema de execução: compensação.

5. A execução das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão pode ocorrer por outra ordem desde que a promoção das intervenções venha a ser partilhada ou contratualizada nos termos da lei.

Secção II – Critérios Perequativos

Artigo 52.º - Identificação

1. Sempre que haja lugar, em sede de elaboração ou implementação de unidades operativas de planeamento e gestão ou de unidades de execução que prevejam edificabilidade ou equipamentos de utilização coletiva, terá de ser previsto o mecanismo de perequação compensatória "repartição dos custos de urbanização", nos termos em que se encontra definido na lei.
2. Admite-se que, em presença das especificidades da área de intervenção, da quantidade de parcelas privadas envolvidas e do contexto socioeconómico, as UOPG possam conjugar a repartição dos custos de urbanização com outros mecanismos perequativos.

Título V – Disposições Finais e Transitórias

Artigo 53.º - Legalização de Construções Não Licenciadas

Admite-se o licenciamento de usos e edificações existentes desde que:

a) O pedido seja instruído nos dois primeiros anos de vigência após a entrada em vigor do presente Plano;
b) Seja verificado o cumprimento das servidões administrativas e restrições de utilização pública;
c) Seja verificada a sua existência através de ortofotomapa municipal à escala 1:2000 (2011);
d) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de licenciamento e as construções existentes;
e) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade, segurança e salubridade das construções.

Artigo 54.º - Disposições excecionais

Nas propriedades que estejam abrangidas pelas duas classes de espaço, admite-se a adoção dos parâmetros urbanísticos previstos para o solo urbano numa área máxima de 1000,00 m^2, desde que:

a) O terreno confronte com via pública existente ou prevista em plano municipal de ordenamento do território;
b) Não ultrapasse os limites da propriedade;
c) Não colida com servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Artigo 55.º - Compromissos Assumidos

Ficam salvaguardados todos os compromissos assumidos anteriores à entrada em vigor do presente PDM, incluindo:

a) Os edifícios existentes licenciados, os licenciamentos com alvará, os pedidos de informação prévia favoráveis;
b) Os alvarás de loteamentos;
c) Os projetos de arquitetura aprovados e válidos;
d) Os assumidos em atos ou contratos cuja execução não dependa de qualquer prazo, desde que aprovados em reunião de câmara ou assembleia municipal.

Artigo 56.º - Entrada em Vigor

A revisão ao PDM entra em vigor no dia seguinte ao da data da sua publicação no *Diário da República*.

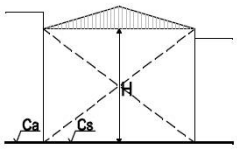
Anexo I – Disposições Gráficas

Altura da Fachada

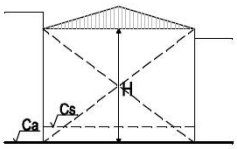
Considerando que o Dec. Regulamentar 9/2009, de 29 de maio, não expõe a variedade de situações passíveis de serem observadas em sede de gestão urbanística de territórios com realidades distintas das grandes cidades, procede-se à exemplificação, no respeito pelo espírito do legislador, da aplicação do conceito para efeitos da correta aplicação das normas constantes neste Regulamento.

H - Altura da Fachada Cs - Cota de Soleira Ca - Cota do Arruamento (passeio se existir)

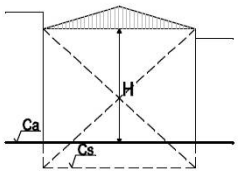
1. Situações com recuo igual a zero (fachadas confrontam com arruamento público):



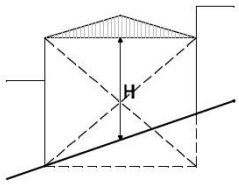
- Frente Urbana (1) -



- Frente Urbana (2) -

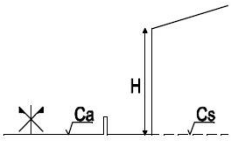


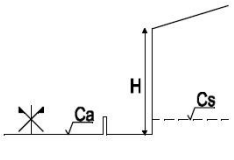
- Frente Urbana (3) -

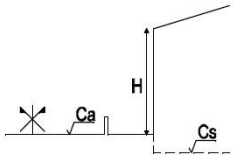


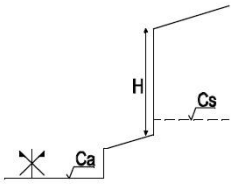
- Frente Urbana (4) -

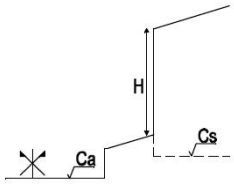
2. Situações com recuo diferente de zero (existência de logradouro):

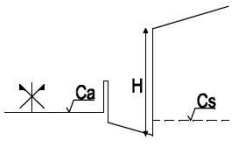


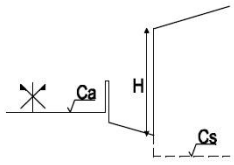




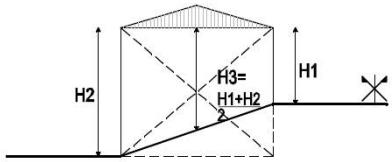








3. Determinação da altura da fachada lateral:



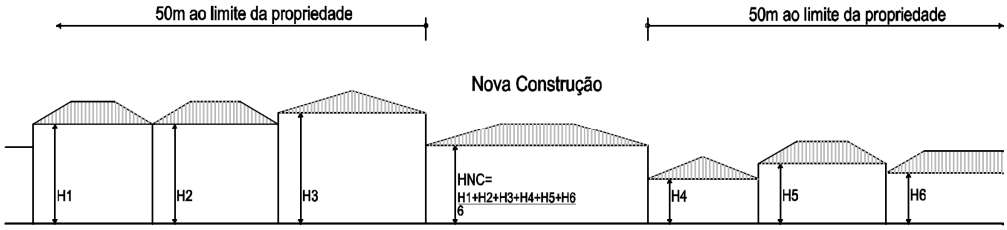
Altura Média da Fachada

HNC - Altura da Fachada da Nova Construção

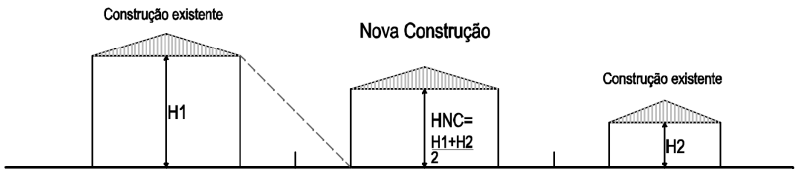
Hn - Altura da fachada de construção existente

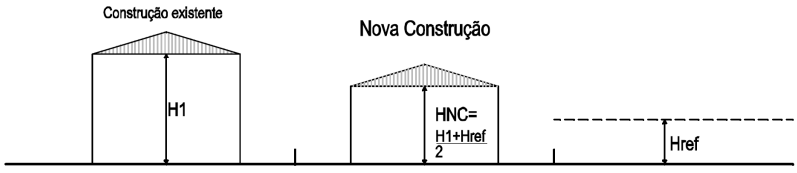
Href - Altura da fachada definida para a categoria de espaço

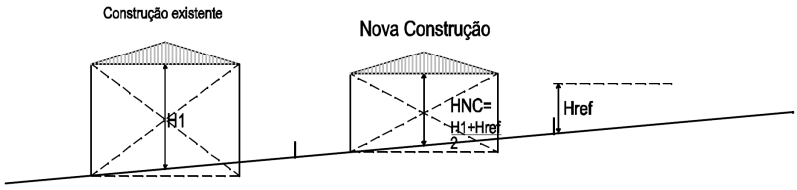
1. Parcela inserida numa margem de arruamento urbano com construções em banda:



2. Parcela inserida numa margem de arruamento urbano com implantações isoladas:

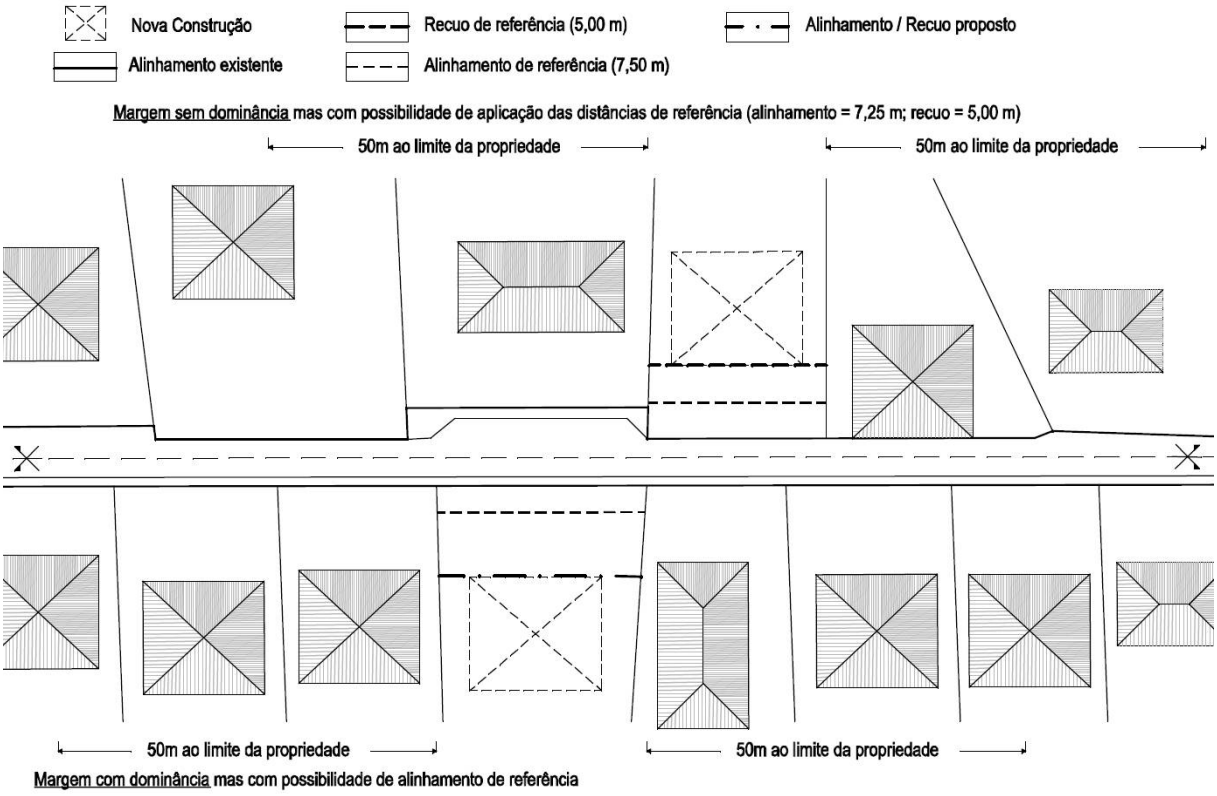


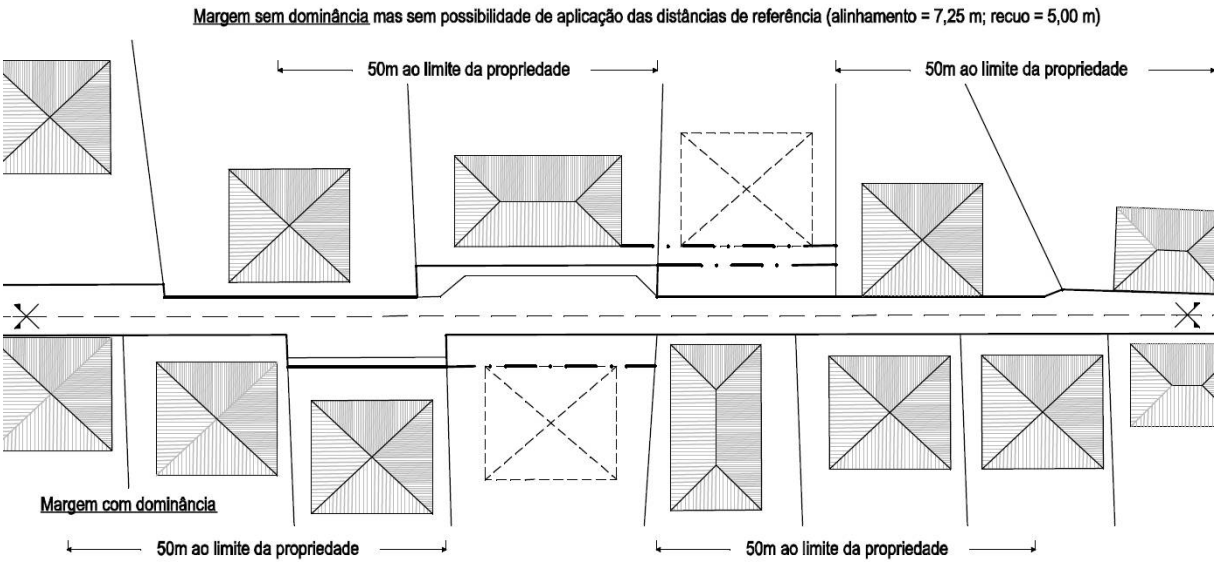




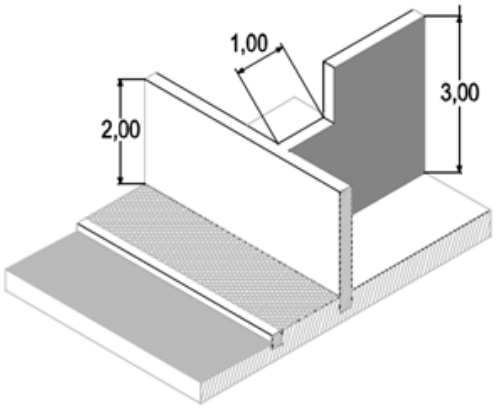
Alinhamentos e Recuos Dominantes (em arruamentos existentes)

Identificados os limites da zona urbana consolidada, nas situações em que a parcela não se insere em loteamento, plano de urbanização, plano de pormenor ou arruamento com projeto de requalificação do espaço público ou alinhamento e recuo definido pelos serviços municipais (nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 26º), a dominancia será determinada do seguinte modo, em função do uso pretendido:

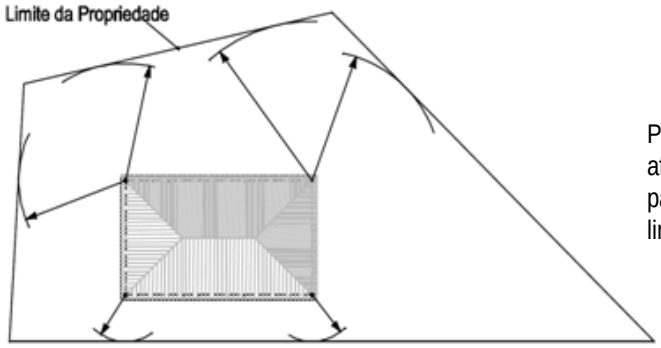




Muros



Os muros de vedação (de suporte de terras ou não) que confinem com o espaço público não poderão exceder a altura visível de 2,00 metros.



Para uma correta determinação dos afastamentos da construção aos limites da parcela determinar arcos tangentes aos limites da parcela.

Anexo II - Património Cultural

MN (Monumento Nacional)
PC 01 - Cruzeiro de Pinheiro da Bemposta, Pinheiro da Bemposta (Decreto de 16-06-1910);

IIP (Imóvel de Interesse Público)
PC 02 - Igreja Matriz e sua escadaria, Oliveira de Azeméis (Decreto 45/93, DR 280, de 30-11-1993);
PC 03 - Casa dos Corte Real, Oliveira de Azeméis (Decreto 45/93, DR 280, de 30-11-1993);
PC 04 - Ponte da Pica, Vila de Cucujães (Decreto nº 40 684, DG 146, de 13-07-1956; retificado pelo Decreto nº 41 191, DG, de 18-07-1957);
PC 05 - Capela de Nossa Senhora da Ribeira, incluindo os retábulos e esculturas, Pinheiro da Bemposta (Decreto 1/86, DR 2, de 03-01-1986);
PC 06 - Pelourinho de Pinheiro da Bemposta, Pinheiro da Bemposta, (Decreto nº 23 112, DG 231, de 11-10-1933);
PC 07 - Estação da Mala-Posta do Curval, Pinheiro da Bemposta (Decreto 45/93, DR 280, de 30-11-1993);
PC 08 - Castro de Ossela, Ossela (Decreto 67/97, DR 301, de 31-12-1997);

IIM (Imóvel de Interesse Municipal)
PC 09 - Ponte do Salgueiro, Oliveira de Azeméis, Santiago de Riba-Ul (Decreto nº 45/93 de 30 de novembro; com as alterações decorrentes da Lei 107/2001 de 8 de setembro);

Em vias de classificação
PC 10 - Agência Bancária, Oliveira de Azeméis, (Por Despacho n.º 85/GP/05 de 29/09);
PC 11 - Quinta da Costeira, Carregosa (Homologado como IIP Imóvel de Interesse Público – por Despacho, do Ministro da Cultura de 21 de junho de 2004);
PC 12 - Quinta de Macieira de Sarnes, Macieira de Sarnes (Projeto de Decisão relativo à Classificação como Monumento de Interesse Público, Anúncio n.º 15786/2011, DR, 2.ª Série, n.º 209, 31 de outubro de 2011).

Anexo III – Espaços de Uso Especial

Espaços de Uso Especial – Cidade	
Designação / Finalidade	**Código**
Parque do Cercal – Campus para a Inovação, Competitividade e Empreendedorismo Qualificado	EP01
Requalificação do quarteirão e dotação com equipamentos culturais e desportivos	EP02
Instalação de serviços municipais	EP03
Parque de estacionamento do Parque de La-Salette	EP04
Campus Desportivo e de Lazer	EP05
Instalação de serviços municipais	EP06
Requalificação do quarteirão e instalação de serviços municipais	EP07
Parque de Estacionamento Central	EP08
Novo Mercado Municipal e Central de Transportes	EP09
Complexo Escolar e Desportivo	EP10

Anexo IV – Espécies Florestais

ESPÉCIES	CATEGORIAS DE ESPAÇO				
	Espaço Uso Especial	Espaço Verde	Espaço Florestal Produção	Espaço Florestal Conservação	Espaço Florestal Enquadramento
Acer pseudoplatanus (Bordo)	•	•	•	•	•
Castanea sativa (Castanheiro)	•	•	•	•	•
Pinus pinea (Pinheiro manso)	•	•	•	•	•
Quercus robur (Carvalho alvarinho/roble)	•	•	•	•	•
Quercus suber (Sobreiro)	•	•	•	•	•
Cedrus atlantica (Cedro-do-Atlas)	•	•	•	•	•
Fraxinus excelsior (Freixo de folha larga)	•	•	•	•	•
Prunus avium (Cerejeira)	•	•	•	•	•
Quercus rubra (Carvalho americano)	•	•	•	•	•
Pinus pinaster (Pinheiro-bravo)	•	•	•	•	•
Alnus glutinosa (Amieiro)	•	•	•	•	•
Celtis australis (Lodão-bastardo)	•	•	•	•	•
Chamaecyparis lawsoniana (Cedro-branco)	•	•	•	•	•
Fraxinus angustifolia (Freixo folha estreita)	•	•	•	•	•
Arbutus unedo (Medronheiro)	•	•	•	•	•
Corylus avellana (Aveleira)	•	•		•	•
Crataegus monogyna (Pilriteiro)	•	•	•	•	•
Cupressus lusitanica (Cedro-do-Buçaco)		•	•		
Juglans nigra (Nogueira negra)		•	•		
Juglans regia (Nogueira comum)		•	•		
Platanus hispanica (Plátano)		•	•		
Populus x canadensis (Choupo híbrido)		•	•		
Pseudotsuga menziesii (Escalheiro)		•	•		
Ilex aquifolium (Azevinho)		•	•		
Laurus nobilis (Loureiro)		•	•		
Ulmus minor (Ulmeiro)		•			
Pyrus cordata (Escalheiro)	•	•		•	•
Salix atrocinerea (Salgueiro preto)	•	•		•	•
Salix salviifolia (Salgueiro branco)	•	•		•	•
Populus nigra (Choupo negro)		•			
Quercus pyrenaica (Carvalho negral)	•	•	•	•	•
Betula alba (Bétula)	•	•	•	•	•
Fagus sylvatica(Faia)		•	•		
Pinus nigra (Pinheiro larício)		•	•		

Anexo V – Linhas de Água

LINHAS DE ÁGUA PRINCIPAIS			
Rios Principais	Rio Antuã	Rio Ul	Rio Caima
LINHAS DE ÁGUA SECUNDÁRIAS			
Rios Secundários	Rio Pintor	Rio Mau	Rio Vermoim
	Rio Lagar Azeite	Rio Cepo	Rio Fontela
	Rio Cercal	Rio Pedra Má	Rio Insua
	Rio Vermoim	Rio Ribeira	Rio Mau
	Rio Salgueiro	Rio S. Miguel	Rio Negro
	Rio Quinta		
Ribeiros	Rego Compras	Ribeira Vale Grande	Ribeiro Gorgolhão
	Ribeira Abelheira	Ribeira Verde	Ribeiro Lações
	Ribeira Alminhas	Ribeiro Adelaide Padre	Ribeiro Lagos
	Ribeira das Andorinhas	Ribeiro Arrotas	Ribeiro Lameiro
	Ribeira da Azenha	Ribeiro Austrálias	Ribeiro Lomba Ossela
	Ribeira Baralhas	Ribeiro Bajuncos	Ribeiro Lomba Vilar
	Ribeira Boca Monte	Ribeiro Barril	Ribeiro Macieira Sobral
	Ribeira Bustelenga	Ribeiro Beiró	Ribeiro Marachão Grande
	Ribeira Bustelo Caima	Ribeiro Belém	Ribeiro Martins Portugal
	Ribeira Cabril	Ribeiro Bolfeta	Ribeiro Mata
	Ribeira Carvalhais	Ribeiro Borges	Ribeiro Mergulhão
	Ribeira Carvalhosa	Ribeiro Bouça	Ribeiro Mosqueiro
	Ribeira Chousal	Ribeiro Bual	Ribeiro Osório
	Ribeira Coitos	Ribeiro Cadavais	Ribeiro Pintor
	Ribeira Cortinhas	Ribeiro Caldeirão	Ribeiro Pizão
	Ribeira Da Lezíria	Ribeiro Carvalho grande	Ribeiro Ponte Nova
	Ribeira Espinhal	Ribeiro Casal	Ribeiro Portela
	Ribeira Fabrica Velha	Ribeiro Casal Dias	Ribeiro Preto
	Ribeira Felgueira	Ribeiro Caulinos	Ribeiro Quinta
	Ribeira Filveda	Ribeiro Cerca	Ribeiro Quinta doComandante
	Ribeira Fonte fria	Ribeiro Coche	Ribeiro Quinta da Giesteira
	Ribeira Fonte Manguela	Ribeiro Covais	Ribeiro Rãs
	Ribeira Insua	Ribeiro Dário	Ribeiro Rato
	Ribeira Lameirada	Ribeiro Devesa Velha	Ribeiro Rego Outeiro
	Ribeira Lameiras	Ribeiro Entre Águas	Ribeiro Sal
	Ribeira Lavandeira	Ribeiro Escaiva	Ribeiro Samil
	Ribeira Maminho	Ribeiro Escravilheira	Ribeiro Senhora da Ribeira
	Ribeira Mortido	Ribeiro Esteio	Ribeiro Serro
	Ribeira Oliveiras	Ribeiro Estraveiro	Ribeiro Tortela
	Ribeira Passos	Ribeiro Ferreira	Ribeiro Tremoços
	Ribeira Póvoa	Ribeiro Fontanheira	Ribeiro Vale Covo
	Ribeira Ribeira de Cima	Ribeiro Fonte Carvalhal	Ribeiro Valongo
	Ribeira Ribeira do Meio	Ribeiro Fonte da Aldeia	Ribeiro Vidigueira
	Ribeira S. Tomé	Ribeiro Fonte da Laboeira	Ribeiro Vilarinho
	Ribeira Salgueiro	Ribeiro Fonte Padre	Ribeiro Viso
	Ribeira SAS	Ribeiro Fonte Rebordões	Ribeiro Vales
	Ribeira Senhora da Ribeira	Ribeiro Fontinha	Rio Arribada
	Ribeira Sobradelo	Ribeiro Gandara	Rio Barril
	Ribeira Terças		