

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VAGOS

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO DA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO PLANO



CÂMARA MUNICIPAL DE VAGOS

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E OBRAS PÚBLICAS

ÍNDICE

- 1- INTRODUÇÃO
- 2- PROCEDIMENTOS DE ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO AO PLANO
- 3- FUNDAMENTAÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PLANO
- 4- PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO PLANO

ANEXOS

ANEXO 1 - PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO DA REPÚBLICA DO AVISO DA DECISÃO DE ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO AO PLANO

ANEXO 2 - PUBLICITAÇÃO NOS JORNAIS E NO SITE DA CÂMARA DO PERÍODO DE PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

ANEXO 3 - REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VAGOS EM VIGOR

ANEXO 4 - REGULAMENTO ALTERADO

ANEXO 5 - PARECER FINAL DA CCDRC

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório consiste na fundamentação da proposta da 3.ª alteração ao Plano de Urbanização de Vagos.

O Plano de Urbanização (PU) de Vagos foi ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 27/2001, publicada no *Diário da República* n.º 52, 1.ª Série - B, em 2 de março de 2001. Em 2011 o Plano de Urbanização de Vagos foi objeto de uma alteração por adaptação à 1.ª Revisão do PDM de Vagos, publicada através de Aviso n.º 12023/2011 no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 106, de 1 de junho de 2011. Em 2013 o plano foi sujeito a uma segunda alteração, publicada através do Aviso n.º 4806/2013 no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 69, de 9 de abril de 2013, tendo sido também neste ano sujeito a uma correção material, através da Declaração n.º 203/2013, publicada no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 192, de 4 de outubro de 2013.

Passados cerca de 7 anos desde a última alteração, verificando-se que a realidade concelhia é dinâmica e que nos últimos anos, devido à evolução das condições ambientais, económicos, sociais e culturais, essa mesma realidade se alterou significativamente, considera-se ser oportuno efetuar ajustes ao regulamento do Plano de Urbanização e adaptá-lo às dinâmicas locais, sem pôr em causa o seu modelo territorial, permitindo a adequada implementação e concretização urbanística da Vila de Vagos.

A alteração ao Plano de Urbanização incide exclusivamente no seu regulamento, potenciando o desenvolvimento e as dinâmicas instaladas e a instalar, alavancadas por uma política de reabilitação do centro da vila e suportada pelas novas necessidades em termos económicos e turísticos da sede do concelho.

O procedimento de alteração do Plano de Urbanização de Vagos enquadra-se no disposto no artigo 118.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)¹ uma vez que decorre da necessidade de alterar o plano para fazer face às atuais condições socioeconómicas e culturais.

¹ Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

2. PROCEDIMENTOS DE ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO AO PLANO

A Câmara Municipal de Vagos deliberou, por unanimidade, em reunião pública realizada no dia 23 de julho de 2020, dar início ao procedimento de elaboração da alteração ao Plano de Urbanização de Vagos. Na mesma reunião foi também deliberado não sujeitar a alteração do Plano de Urbanização de Vagos a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos do artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e proceder à abertura de um período de participação pública, nos termos do artigo 88.º do mesmo diploma legal.

O procedimento de alteração ao plano enquadra-se no disposto da alínea a) do n.º 2 do artigo 115.º e no artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, uma vez que decorre da necessidade de alterar o plano para fazer face ao atual contexto socioeconómico e cultural. As alterações a efetuar são de carácter parcial, incidindo apenas no regulamento, não interferindo com a estrutura ou opções estratégicas do plano. Como é referido no citado artigo 115.º deste diploma, a alteração dos planos territoriais incide sobre o normativo e ou parte da respetiva área de intervenção e decorre da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no plano.

A decisão de dar início à elaboração de alteração do Plano de Urbanização de Vagos foi publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 178, de 11 de setembro, através de Aviso n.º 13781/2020 (conforme Anexo 1), onde se divulga a decisão e se informa os interessados que podem participar na elaboração da alteração ao plano no âmbito do período de participação pública, através da formulação de sugestões ou observações.

No cumprimento do artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, foi estabelecido um período de 15 dias de prévia participação pública, que decorreu entre o dia 11 de setembro a 2 de outubro de 2020. Neste período foram facultados aos interessados todos os elementos relevantes, para que estes pudessem conhecer o estado dos trabalhos e apresentassem as suas sugestões. Este momento serve especificamente para que os interessados intervenham no procedimento de planeamento logo no seu início, participando de forma preventiva, apresentando as suas contribuições, sugestões ou reclamações.

Para garantir maior divulgação da participação pública, o aviso de início de procedimento de elaboração da alteração ao plano foi também publicitado no jornal *Diário de Aveiro* (17-09-2020) e *Jornal de Notícias* (17-09-2020), bem como na página da *Internet* município, em conformidade com o artigo 89.º do RJIGT, como consta o Anexo 2.

O documento referente aos Termos de Referência do Plano, que fundamentação a sua elaboração e a isenção do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica, foi elaborado e apreciado na reunião pública municipal e esteve em consulta durante o período de participação pública, juntamente com o Aviso de início de procedimento e a ficha modelo de participação.

Durante o período de participação pública foi apresentada uma participação por parte de um técnico interessado no procedimento que mereceu a devida atenção. Esta participação contém as seguintes sugestões ao nível da alteração regulamentar:

- Artigo 14.º - “alteração dos afastamentos mínimos da construção principal em relação ao limite do terreno, em função da tipologia. Poderá ter-se como valores de referência os afastamentos previstos no RMUE de Vagos (art.º 5)”;
- Artigo 14.º - “Rever o artigo 14.º do atual regulamento do PU, relativamente às exceções da profundidade máxima de 15,6 m... permitir alargar as exceções à habitação coletiva...”
- Artigo 16.º e artigo 20.º - “... Sugere-se uma correlação entre o n.º de lugares de estacionamento por fogos necessários e a dimensão regulamentar de estacionamento, para definir a área máxima para a construção de anexos e garagens...”

Findo o período de participação pública, a Câmara Municipal concluiu a proposta de alteração do Plano de Urbanização de Vagos e solicitou, em 26 de novembro de 2020, o pedido de Conferência Procedimental à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR), através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), em conformidade com o previsto no artigo 86.º do RJIGT.

Face à natureza das alterações pretendidas, que se traduzem exclusivamente em alterações regulamentares do PU, a CCDRC entendeu ser desnecessário consultar outras entidades representativas dos interesses a ponderar.

No dia 5 de janeiro de 2021 a CCDRC emitiu o parecer final, disponibilizando-o através da PCGT, o qual se anexa ao presente relatório para os devidos efeitos.

No sentido de dar resposta às alterações sugeridas no parecer final emitido pela CCDRC, procedeu-se às correções pontuais da proposta de alteração do regulamento.

A presente proposta de alteração ao Plano de Urbanização de Vagos será apresentada em reunião pública de Câmara para deliberação e, se assim for decidido, será submetida a discussão pública, em conformidade com o estabelecido no artigo 89.º do RJIGT.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PLANO

Passaram cerca de 7 anos desde a última alteração ao plano e durante a sua execução verificou-se que determinadas normas urbanísticas se revelaram ineficazes ou desadequadas à realidade territorial em causa. Foi assim necessário desencadear o procedimento de alteração ao plano para que, com a maior celeridade possível, se proceda à atualização de algumas disposições regulamentares, procurando melhorar o ordenamento territorial.

Da experiência corrente da aplicação do plano na gestão do território, verifica-se a necessidade de ajustar alguns parâmetros urbanísticos em determinadas categorias de solo urbano. As restantes alterações decorrem da necessidade de simplificar e atualizar alguns conceitos definidos no artigo 8.º do regulamento do PU, visando maior harmonização com os conceitos técnicos no domínio do ordenamento do território e urbanismo, fixados no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, e ainda simplificar ou harmonizar normas que estão já previstas na lei geral ou no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE).

As alterações introduzidas não requerem a reapreciação global e estrutural da proposta de plano, nem das opções estratégicas e dos princípios e objetivos do modelo territorial e das servidões e restrições de utilidade pública.

4. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VAGOS

As alterações a efetuar são exclusivamente de natureza regulamentar e visam garantir uma melhor execução do plano, bem como a articulação com disposições legais vigentes. Estas alterações incidem sobre os artigos 8.º, 10.º, 14.º, 15.º, 20, 21.º, 24.º, 28.º, 29.º, 30.º, 32.º, 33.º, 36.º, 37.º, 41.º e 51.º do Regulamento do PU.

As alterações efetuadas estão identificadas nos quadros seguintes, agrupadas pelos artigos a alterar e acompanhadas por uma breve nota que as fundamenta, assinalando-se a cor vermelha o que se pretende alterar/retirar e a cor azul o que se propõe incluir.

Artigo 8.º (Definições e abreviaturas)

Atual redação	Proposta de alteração da redação
Para efeitos da aplicação do Plano são consideradas as seguintes definições e abreviaturas:	Para efeitos da aplicação do Plano são consideradas as seguintes definições e abreviaturas e, para os conceitos técnicos não definidos no presente regulamento, serão aplicadas as definições fixadas no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro:

Fundamentação:

Neste artigo propõe-se acrescentar e alterar algumas definições por forma a facilitar a sua interpretação, bem como adequar e atualizar estas definições aos conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, e de acordo com os conceitos constantes no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação. Para além disso, faz-se a referência que, para os conceitos técnicos não definidos neste regulamento, serão aplicados os conceitos fixados na legislação em vigor.

Atual redação	Proposta de alteração da redação
Altura da edificação - é a medida vertical da edificação, medida a partir da rasante da respetiva via de acesso principal até ao ponto mais alto da construção. Para edificações construídas em terrenos declivosos, considerar-se-ão na parte descendente, tolerâncias até 1,5 metros;	Altura da edificação - é a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.

Fundamentação:

Propõe-se alterar esta definição por forma a facilitar a sua interpretação, usando o conceito técnico no domínio do ordenamento do território e do urbanismo estabelecido no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

<p>Área bruta de construção - é o somatório das áreas brutas de pavimento edificadas ou suscetíveis de edificação, acima e abaixo da cota de soleira, em cada lote, incluindo escadas, caixas de ascensores e alpendres. Excluem-se zonas de varandas, zonas de sótão sem pé-direito regulamentar, terraços, serviços técnicos, estacionamentos e áreas destinadas a arrumos em cave, galerias exteriores públicas, arruamentos ou outros espaços livres de uso público e cobertos pelo edifício;</p> <p>Fundamentação:</p> <p>Propõe-se alterar esta definição por forma a facilitar a sua interpretação, acrescentando a abreviatura (abc) que é referida no regulamento, bem como o termo “parcela” para maior abrangência da aplicação do parâmetro urbanístico.</p>	<p>Área bruta de construção (abc) - é o somatório das áreas brutas de pavimento edificadas ou suscetíveis de edificação, acima e abaixo da cota de soleira, em cada lote ou parcela, incluindo escadas, caixas de ascensores e alpendres. Excluem-se zonas de varandas, zonas de sótão sem pé-direito regulamentar, terraços, serviços técnicos, estacionamentos e áreas destinadas a arrumos em cave, galerias exteriores públicas, arruamentos ou outros espaços livres de uso público e cobertos pelo edifício;</p>
<p>Número de Pisos - número de pavimentos sobrepostos, com exceção do vão do telhado; na contabilização do número de pisos não são consideradas as caves;</p> <p>Fundamentação:</p> <p>Propõe-se clarificar que apenas não é contabilizado o vão do telhado quando este não comporta a função habitacional.</p>	<p>Número de Pisos - número de pavimentos sobrepostos de uma edificação, com exceção do vão do telhado não habitável; na contabilização do número de pisos não são consideradas as caves.</p>
<p>-</p> <p>Fundamentação:</p> <p>Propõe-se acrescentar a definição de “Índice de impermeabilização” porque não constava no artigo 8.º do regulamento. O conceito de índice de impermeabilização obriga a acrescentar também a definição de “área de impermeabilização”. Aqui não se opta pelo conceito definido no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, uma vez que, neste diploma, este conceito é apresentado em percentagem, obrigando assim à alteração de muitos artigos do regulamento do PU (alteração esta que se entende ser mais adequada para um procedimento de revisão e não a um procedimento de alteração). A presente definição de “índice de impermeabilização” assemelha-se à que é usada no PDM de Vagos.</p>	<p>Índice de impermeabilização – razão entre a área de impermeabilização e a área total do terreno a que se reporta a operação urbanística;</p> <p>Área de impermeabilização – soma da área total de implantação e da área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, incluindo as caves;</p>

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

Obras de reconstrução - obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas;

Obras de conservação - obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;

Fundamentação:

Propõe-se eliminar a definição de “reconstrução e restauração” porque estes conceitos não estão adequadamente definidos. Em alternativa a esta definição propõe-se incluir dois conceitos distintos: “obras de reconstrução” e “obras de conservação”, em concordância com os conceitos constantes no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

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

Obras de alteração - obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada;

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

Fundamentação:

Propõe-se eliminar as definições de “Remodelação” e “Renovação” porque estes conceitos não estão adequadamente definidos nem estão em consonância com os atuais conceitos no domínio do ordenamento do território e urbanismo. Em alternativa a estas definições, propõe-se substituí-las pelo conceito de “obras de alteração”, em concordância com o definido no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

Artigo 10.º (Imóveis com Interesse)

Atual redação

Proposta de alteração da redação

3 - Nos imóveis assinalados serão permitidas obras de **manutenção**, reconstrução, **remodelação** e ampliação.

3 - Nos imóveis assinalados serão permitidas obras de **conservação**, reconstrução, **alteração** e ampliação.

Fundamentação:

Propõe-se a atualização e uniformização dos conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, utilizando os termos já definidos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação;

Artigo 14.º (Edificabilidade)

Atual redação

1 - Os índices e áreas máximas e lotes mínimos admitidos em **planos de pormenor ou** loteamentos **ou em construções** encontram-se definidos no capítulo IV e no quadro síntese do presente Regulamento.

Proposta de alteração da redação

1 - Os índices e áreas máximas e lotes mínimos admitidos em loteamentos e **operações urbanísticas** encontram-se definidos no capítulo IV e no quadro síntese do presente Regulamento.

Fundamentação:

Os planos de pormenor podem e devem definir os próprios índices e outros parâmetros urbanísticos, devendo ser retirados deste articulado. Por outro lado, deve ser incluída nesta redação a globalidade das operações urbanísticas, em vez de apenas construção.

2 - Ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos da construção principal em relação ao limite do lote, em função da tipologia e sem prejuízo da legislação em vigor:

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

2 - Ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos da construção principal em relação ao limite do lote **ou parcela**, em função da tipologia e sem prejuízo da legislação em vigor:

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

Fundamentação:

Os afastamentos frontais são orientados pelo alinhamento dominante das construções existentes, não havendo necessidade de os definir neste regulamento, à semelhança do que também é estabelecido em RMUE.

4 - Excecionalmente poderão ser admitidos afastamentos inferiores aos constantes no n.º 2 deste artigo em casos de **colmatação ou reconstrução e em situações em que a topografia do terreno torne inviável o seu cumprimento, desde que não sejam prejudicadas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança dos lotes contíguos.**

4 - Excecionalmente poderão ser admitidos afastamentos inferiores aos constantes no n.º 2 deste artigo, em casos devidamente fundamentados e desde que não sejam prejudicadas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança dos lotes ou parcelas confinantes e sem prejuízo do disposto no Regulamento Geral de Edificações Urbanas, nas seguintes situações:

- a) A topografia, largura, dimensão ou orientação do terreno torne inviável o seu cumprimento ou que seja comprovado que o cumprimento de tal afastamento coloque em causa o adequado aproveitamento urbanístico do terreno;
- b) A natureza da intervenção ou o carácter arquitetónico da edificação proposta requeira disposições especiais e que constitua uma mais-valia para o tecido urbano adjacente, nomeadamente pela qualificação do espaço público e ao nível da integração formal, funcional e paisagística.

Fundamentação:

Propõe-se maior abrangência dos casos excecionais aos afastamentos mínimos indicados por forma a viabilizar uma solução que não contrarie a legislação vigente, mas que contribuam para a melhoria do espaço público e consolidação da malha urbana. As alterações prendem-se essencialmente com o facto de a configuração geométrica do cadastro do concelho ser constituído por parcelas profundas e estreitas que dificultam a sua edificabilidade.

5 - A profundidade dos edifícios, nas novas construções, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, não poderá exceder 15,6 m, exceto:

- a) Nos balanços tipo varandas, quando permitidos, mas nunca superiores a 1,2 m;
- b) Nos casos de pisos de cave e rés do chão, quando não destinados a habitação e desde que fiquem salvaguardadas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança do próprio lote ou parcela e dos confinantes.
- c) Nos casos de edifícios de equipamento ou hotelaria;
- d) No caso de edifícios destinados a fins oficiais, industriais ou armazéns;
- e) Nos casos de edifícios destinados unicamente a escritórios, podendo neste caso a profundidade máxima atingir os 18 m;
- f) Habitação unifamiliar isolada;
- g) Habitação unifamiliar geminada quando a geminação se efetuar com a construção existente na parcela vizinha, não podendo ultrapassar a profundidade desta.

5 - A profundidade dos novos edifícios não poderá pôr em causa as condições de salubridade, iluminação natural e ventilação do edifício e das construções contíguas.

Fundamentação:

Propõe-se alterar o articulado do número 5 e adequá-lo à norma constante no artigo 6 do atual RMUE. A atual redação do número 5 tem vindo a dificultar a corrente gestão urbanística uma vez que condiciona a opção de soluções construtivas de maior contemporaneidade arquitetónica.

7 - Os alinhamentos de novos edifícios, entre os Kms 67 e 69, da atual E.N. 109, ficam sujeitos ao Plano de Alinhamentos **das Estradas de Portugal, E. P. E**, enquanto a estrada estiver sob a jurisdição desta entidade, passando, posteriormente a adotarem-se as disposições constantes deste Regulamento.

7 - Os alinhamentos de novos edifícios entre os Kms 67 e 69 da atual E.N. 109 ficam sujeitos ao Plano de Alinhamentos da **Infraestruturas de Portugal S. A.**, enquanto a estrada estiver sob a jurisdição desta entidade, passando posteriormente a adotarem-se as disposições constantes deste Regulamento.

Fundamentação:

No n.º 7 foi atualizada a designação do organismo responsável pela rede viária supramunicipal.

-	10 - O número máximo de pisos corresponde ao estabelecido no Regulamento para cada categoria de zona e no Quadro Síntese da Edificabilidade, podendo, em situações devidamente justificadas, ser admitido um piso a mais aos previamente definidos, desde que localizados em terrenos com declive acentuado e que a cêrcea da edificação, na parte que confronta com a via pública, não exceda a cêrcea da envolvente.
---	--

Fundamentação:

Pretende-se aplicar esta norma de exceção à generalidade das zonas urbanas porque existem alguns terrenos com declives acentuados adjacentes à via principal, impedido o devido aproveitamento da edificabilidade da parcela. A construção nestes terrenos declivosos resulta muitas vezes o desenvolvimento de edifícios com fachadas de alturas distintas.

Artigo 15.º (Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos)

Atual redação	Proposta de alteração da redação
1 - Os planos de pormenor e as operações de loteamento integrarão parcelas de terreno destinadas a zonas verdes, equipamentos e infraestruturas viárias, dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes do Quadro I, que correspondem aos valores mínimos a considerar.	1 – As operações de loteamento e as operações urbanísticas de impacte relevante ou de impacte semelhante a um loteamento integrarão parcelas de terreno destinadas a zonas verdes, equipamentos e infraestruturas viárias, dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes do Quadro I, que correspondem aos valores mínimos a considerar.

Fundamentação:

Os planos de pormenor podem e devem definir os próprios parâmetros urbanísticos de dimensionamento para os espaços verdes, equipamentos e infraestruturas viárias, devendo ser retirados desta redação. No entanto, devem ser incluídas nesta redação as operações urbanísticas consideradas de impacte relevante ou de impacte semelhante a um loteamento, tal como estão definidas no RMUE.

Artigo 20.º (Anexos e garagens)

Atual redação	Proposta de alteração da redação
<p>1 - É permitida a construção de anexos de apoio e garagens isolados ou integrados na construção principal, desde que, para além das disposições do RGEU relativas a ventilação, iluminação e afastamento, sejam observadas as seguintes regras:</p> <p>a) Não ocuparem uma área superior a 10% da área total do lote ou propriedade em que se implantem, não podendo essa área ultrapassar 100 m²;</p>	<p>1 - É permitida a construção de anexos de apoio e garagens isolados ou integrados na construção principal, desde que, para além das disposições do RGEU relativas a ventilação, iluminação e afastamento, sejam observadas as seguintes regras:</p> <p>a) Não ocuparem uma área superior a 20% da área total do lote ou parcela em que se implantem, não podendo essa área ultrapassar 150 m²;</p>

Fundamentação:

Propõe-se aumentar a percentagem da área de construção de anexos e garagens de forma a permitir ajustar estas construções à reduzida dimensão de alguns lotes ou parcelas e responder às atuais vivências urbanas.

Verificando-se a necessidade de aumentar a percentagem da área de construção de anexos e garagens, também se propõe aumentar o limite da área de construção para 150 m².

Artigo 21.º (Muros e vedações)

Atual redação	Proposta de alteração da redação
<p>1 – Os muros e vedações confinantes com a via pública não poderão exceder a altura de 1,20 m, extensiva aos muros laterais divisórios de propriedade na parte correspondente até ao limite posterior da habitação; acima dessa altura apenas será permitida a utilização de sebes vivas ou elementos vazados, até à altura máxima de 2 m.</p>	<p>1 – Os muros e vedações confinantes com a via pública não poderão exceder a altura de 1,50 m, extensiva aos muros laterais divisórios de propriedade na parte correspondente até ao limite frontal da construção; acima dessa altura apenas será permitida a utilização de sebes vivas ou elementos vazados, até à altura máxima de 2 m.</p>

Fundamentação:

Propõe-se aumentar a altura máxima dos muros de vedação confinantes com a via pública por forma a permitir maior privacidade das construções e evitar o uso generalizado de outras soluções que concorrem para o mesmo efeito. Também se pretende que esta norma seja imposta apenas até ao limite do plano frontal da construção, tal como está estabelecido no RMUE;

<p>3 – Os muros não confinantes com o espaço público não poderão ter uma altura superior a 2,0 m, observada apenas para além do limite posterior da construção.</p>	<p>3 – Os muros não confinantes com o espaço público não poderão ter uma altura superior a 2,0 m, observada apenas para além do limite frontal da construção.</p>
---	---

Fundamentação:

Pretende-se adequar esta norma à alteração proposta no número 1 deste artigo.

Artigo 24.º (Caves e sótãos)

Atual redação	Proposta de alteração da redação
1 - Não serão permitidos espaços de habitação nas caves das novas construções, não sendo contabilizados para efeitos do cálculo da área total e do número máximo de pisos previstos no presente Regulamento.	1 - Não serão permitidos espaços de habitação nas caves das novas construções; as caves sem pé direito regulamentar não são contabilizadas para efeitos do cálculo da área bruta de construção e do número máximo de pisos previstos no presente Regulamento.
Fundamentação: Pretende-se clarificar que as caves não são contabilizadas para o cálculo das áreas nem para o número máximo de pisos.	
2- As caves dos novos edifícios para habitação coletiva, escritórios ou serviços deverão destinar-se, sempre que a sua localização ou áreas o permita, a estacionamento automóvel dos utentes.	2 - As caves dos novos edifícios para habitação coletiva, escritórios ou serviços deverão destinar-se, sempre que a sua localização ou áreas o permita, a estacionamento automóvel dos utentes, áreas técnicas, arrecadações e arrumos.
Fundamentação: Pretende-se incluir outros usos compatíveis.	

Artigo 28.º (Definição)

Atual redação	Proposta de alteração da redação
1 - As zonas consolidadas correspondem a áreas centrais, homogéneas e consolidadas que concentram as funções comerciais e de serviços mais significativos e outras áreas onde a atividade de construção é maioritariamente constituída por operações de renovação , reconstrução e beneficiação .	1 - As zonas consolidadas correspondem a áreas centrais, homogéneas e consolidadas que concentram as funções comerciais e de serviços mais significativos e outras áreas onde a atividade de construção é maioritariamente constituída por operações de alteração , reconstrução e conservação .
Fundamentação: Propõe-se a substituição destes conceitos por forma a que se adequem à proposta de alteração das definições do artigo 8 (definições e abreviaturas).	

Artigo 29.º (Usos e edificabilidade nas zonas consolidadas de Vagos)

Atual redação	Proposta de alteração da redação
<p>2 - Enquanto não forem elaborados planos de pormenor, as edificações nas zonas consolidadas de Vagos estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:</p> <p>...</p> <p>e) No caso de renovação, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cércea da pré-existência ou a cércea predominante na fachada urbana ou conjunto em que se insere, preconizando sempre uma articulação harmoniosa com os edifícios contíguos;</p>	<p>2 - Enquanto não forem elaborados planos de pormenor, as edificações nas zonas consolidadas de Vagos estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:</p> <p>...</p> <p>e) No caso de alteração, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cércea da pré-existência ou a cércea predominante na fachada urbana ou conjunto em que se insere, preconizando sempre uma articulação harmoniosa com os edifícios contíguos;</p>

Fundamentação:

Propõe-se a substituição destes conceitos por forma a que se adequem à proposta de alteração das definições do artigo 8 (definições e abreviaturas).

Artigo 30.º (Usos e edificabilidade nas zonas consolidadas de Lombomeão)

Atual redação	Proposta de alteração da redação
<p>2 - As edificações nas zonas consolidadas de Lombomeão estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:</p> <p>...</p> <p>c) No caso de renovação, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cércea da pré-existência ou a cércea predominante na fachada urbana ou conjunto em que se insere;</p>	<p>2 - As edificações nas zonas consolidadas de Lombomeão estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:</p> <p>...</p> <p>c) No caso de alteração, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cércea da pré-existência ou a cércea predominante na fachada urbana ou conjunto em que se insere;</p>

Fundamentação:

Propõe-se a substituição destes conceitos por forma a que se adequem à proposta de alteração das definições do artigo 8 (definições e abreviaturas).

Artigo 32.º (Usos e edificabilidade nas zonas de preenchimento de Vagos)

Atual redação	Proposta de alteração da redação
4 - As edificações nas zonas de preenchimento estão sujeitas aos seguintes condicionamentos: ... n) O número máximo de fogos por edifício é: n1) Para a habitação unifamiliar, 1; n2) Para a habitação coletiva, 8;	4 - As edificações nas zonas de preenchimento estão sujeitas aos seguintes condicionamentos: ... n) O número máximo de fogos por edifício é: n1) Para a habitação unifamiliar, 1; n2) Para a habitação coletiva, 10;

Fundamentação:

Propõe-se aumentar o número de fogos por edifícios como resposta à maior procura de tipologias habitacionais de menor dimensão, face à evolução das características dos agregados familiares, que tendencialmente são de menor dimensão.

Artigo 33.º (Usos e edificabilidade nas zonas de preenchimento de Lombomeão)

Atual redação	Proposta de alteração da redação
4 - As edificações nas zonas de preenchimento estão sujeitas aos seguintes condicionamentos: ... l) O número máximo de fogos por edifício é: l1) Para a habitação unifamiliar, 1; l2) Para a habitação coletiva, 4;	4 - As edificações nas zonas de preenchimento estão sujeitas aos seguintes condicionamentos: ... l) O número máximo de fogos por edifício é: l1) Para a habitação unifamiliar, 1; l2) Para a habitação coletiva, 6;

Fundamentação:

Ver a fundamentação para a alteração ao artigo 32.º

Artigo 36.º (Edificabilidade nas zonas de expansão de média densidade de Vagos)

Atual redação	Proposta de alteração da redação
9 - O número máximo de fogos por edifício para a habitação unifamiliar é um e para a habitação coletiva é quatro.	9 - O número máximo de fogos por edifício é: a) Para a habitação unifamiliar, 1; b) Para a habitação coletiva, 6.

Fundamentação:

Ver a fundamentação para a alteração ao artigo 32.º

Artigo 37.º (Edificabilidade nas zonas de expansão de baixa densidade de Vagos)

Atual redação	Proposta de alteração da redação
2 - As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e excecionalmente em edificações isoladas admite-se a tipologia bifamiliar.	2 - As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar, bifamiliar e excecionalmente em edificações isoladas admite-se a habitação coletiva .
Fundamentação: Propõe-se a inclusão da tipologia de habitação coletiva para esta categoria de espaços uma vez que o plano de urbanização tem incidência na área mais central do concelho, onde existe maior dinâmica construtiva e uma maior procura de tipologias mais urbanas.	
10- (Revogado.)	10 - O número máximo de fogos por edifício é: a) Para a habitação unifamiliar, 1; b) Para a habitação coletiva, 4.
Fundamentação: Propõe-se adequar o número de fogos às tipologias criadas para esta categoria de solo em harmonia com o que foi acrescentado no n.º 2 deste artigo.	

Artigo 41.º (Zonas de equipamentos)

Atual redação	Proposta de alteração da redação
4 - Na elaboração de planos de pormenor e projetos de loteamento serão respeitadas as zonas destinadas a equipamentos delimitadas na planta de zonamento do Plano, sem prejuízo da criação de novas zonas de equipamentos coletivos a integrar nas diferentes zonas urbanas, sempre que necessário e de acordo com o artigo 15.º.	4 - Na elaboração de projetos de loteamento e operações urbanísticas de impacte relevante ou de impacte semelhante a um loteamento serão respeitadas as zonas destinadas a equipamentos delimitadas na planta de zonamento do Plano, sem prejuízo da criação de novas zonas de equipamentos coletivos a integrar nas diferentes zonas urbanas, sempre que necessário e de acordo com o artigo 15.º.
Fundamentação: O desenho urbano a desenvolver pelos planos de pormenor podem justificar a alteração do zonamento previsto no presente plano de urbanização e, por conseguinte, propõe-se a exclusão daqueles no articulado. No entanto, devem ser incluídas nesta redação as operações urbanísticas consideradas de impacte relevante ou de impacte semelhante a um loteamento, uma vez que podem prever áreas destinadas a equipamentos.	

7 – Nas áreas delimitadas na planta de zonamento como zona reservada para equipamentos podem ser admitidas construções destinadas a habitação unifamiliar, em situações excepcionais e devidamente fundamentadas, aprovadas em Reunião de Câmara, nas seguintes condições:

- a) Construção de uma única habitação por unidade predial, cujas regras de edificabilidade correspondem às definidas para as zonas de expansão de baixa densidade de Vagos;
- b) A construção tem de ser destinada a habitação própria e permanente;
- c) O requerente interessado na construção tem de comprovar que é o proprietário ou herdeiro do prédio à data anterior da presente norma.

Fundamentação:

Propõe-se acrescentar um novo ponto para garantir maior flexibilidade normativa nas zonas reservadas para equipamento, em virtude de existirem grandes áreas destinadas a esta função e se assegurar que, em situações excepcionais, podem ser admitidas construções destinadas a habitação sem comprometerem os equipamentos existentes bem como os que se preveem para satisfazer as necessidades futuras. Pretende-se que os proprietários originais dos prédios abrangidos por esta categoria não sejam impedidos do seu direito de edificabilidade nas situações devidamente fundamentadas.

Artigo 51.º (Zonas de uso agroflorestal)

Atual redação	Proposta de alteração da redação
2 - As edificações ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos: ... c) A percentagem de ocupação do solo máxima é de 5% da propriedade.	2 - As edificações ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos: ... c) O índice de impermeabilização máximo é 0,05;

Fundamentação:

Propõe-se a alteração do articulado por forma a se adequar à proposta de alteração das definições do artigo 8.º do regulamento (definições e abreviaturas), mantendo a harmonização dos conceitos no regulamento.

QUADRO SÍNTESE DA EDIFICABILIDADE

Zonas	Tipologia da construção	Lote Mín. (m ²)	Nº Pisos máx.	I.I. bruto máx.	I.I. líquido máx.	I.C. bruto máx.	I.C. líquido máx.	I. Imper. máx.	Nº Fogos máx.
Zonas consolidadas de Vagos	Geminada		5 (c)					0.8	
	Banda								
Zonas consolidadas de Lombomeão	Geminada		2 (c)					0.7	
	Banda								
Zonas de preenchimento de Vagos	Isolada	400	4 (a)	0.4	0.4	1.2	0.8	0.7	8 10
	Geminada	275			0.4		1.0		
	Banda	200			0.6		1.8		
Zonas de preenchimento de Lombomeão	Isolada	200	2 (c)	0.4	0.5	0.8	1.0		4 6
	Geminada								
	Banda								
Zonas de expan. de alta dens. de Vagos	Isolada	350	6 (c)	0.4	0.4	1.6	1.0	0.6	12
	Geminada	275			0.4		1.2		
	Banda	200			0.6		1.8		
Zonas de expan. de média dens. de Vagos	Isolada	500	2 (b)	0.3	0.3	0.6	0.5	0.6	4 6
	Geminada	400			0.4		0.75		
	Banda	300			0.5		1.0		
Zonas de expan. de baixa dens. de Vagos	Isolada	500	2 (c)	0.3	0.3	0.5	0.5	0.6	2 4
	Geminada								
Zonas de expansão de Lombomeão	Isolada	300	2 (c)	0.3	0.4	0.6	0.75	0.5	2
	Geminada								
Zonas de ocupação dispersa	Isolada	1400	2 (c)		0.2		0.2	0.3	1
	Geminada								

Notas:

(a) De acordo com o nº 4 do artigo 32º, admite-se a reestruturação de algumas zonas, sendo, nesses casos, o número máximo de pisos igual a três.

(b) De acordo com o nº 4 do artigo 36º, admite-se o número máximo de três pisos para estabelecimentos hoteleiros.

(c) De acordo com o nº 10 do artigo 14.º, pode ser admitido um piso a mais aos previamente indicados para cada categoria de zona, nas situações de exceção identificadas.

ANEXOS

ANEXO 1 - PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO DA REPÚBLICA DO AVISO DA DECISÃO DE ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO AO PLANO

ANEXO 2 - PUBLICITAÇÃO NOS JORNAIS E NO SITE DA CÂMARA DO PERÍODO DE PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

ANEXO 3 - REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VAGOS EM VIGOR

ANEXO 4 - REGULAMENTO ALTERADO

ANEXO 5 - PARECER FINAL DA CCDRC

ANEXO 1

PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO DA REPÚBLICA DO AVISO DA DECISÃO DE ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO AO PLANO

**MUNICÍPIO DE VAGOS****Aviso n.º 13781/2020**

Sumário: Alteração ao Plano de Urbanização de Vagos.

Alteração ao Plano de Urbanização de Vagos**Participação pública**

Dr. Silvério Rodrigues Regalado, Presidente da Câmara Municipal de Vagos, torna público que a Câmara Municipal, em reunião ordinária pública de 23 de julho de 2020, deliberou dar início ao procedimento de elaboração da alteração ao Plano de Urbanização de Vagos, nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 115.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, prevendo-se para a sua elaboração o prazo máximo de 15 meses.

Foi igualmente deliberado não sujeitar a elaboração da alteração ao plano a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos do n.º 1 e 2 do artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e determinar a abertura de um período de prévia participação pública, de acordo com o artigo 88.º do mesmo diploma, destinado à formulação de sugestões e à apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do processo de alteração do plano, pelo prazo de 15 dias, a contar da data de publicação deste aviso na 2.ª série do *Diário da República*.

A fundamentação para a elaboração da alteração ao Plano de Urbanização, contendo os termos de referência e a justificação para a não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica, estará disponível para consulta na sede do Município de Vagos e no *site* da Câmara Municipal de Vagos, em www.cm-vagos.pt.

As sugestões ou observações devem ser apresentadas por escrito até ao final do período referido, devidamente fundamentadas e entregues na Secção de Atendimento ao Público desta Câmara Municipal durante o horário normal de expediente (segunda a sexta feira, das 09:00 às 16:00 horas), remetidas por correio e dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Vagos, Rua da Saudade, 3840-420 — Vagos ou por correio eletrónico para planeamento@cm-vagos.pt.

Quaisquer informações ou esclarecimentos poderão ser obtidos na Divisão de Planeamento e Obras Públicas da Câmara Municipal de Vagos durante o referido horário de expediente.

Para constar se lavrou o presente aviso e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares públicos do costume e divulgados através do *site* do município e da comunicação social.

27 de julho de 2020. — O Presidente da Câmara Municipal de Vagos, *Dr. Silvério Rodrigues Regalado*.

Deliberação

Venho, por este meio, informar que a Câmara Municipal de Vagos deliberou, por unanimidade, em reunião ordinária pública realizada no dia 23 de julho de 2020, declarar a caducidade da deliberação de início de procedimento para elaboração da alteração ao Plano de Urbanização de Vagos, tomada em 22 de março de 2018; dar início a novo procedimento para a elaboração da alteração ao Plano de Urbanização de Vagos; não sujeitar a Avaliação Ambiental Estratégica a alteração ao Plano de Urbanização de Vagos, nos termos do artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e proceder à abertura de um período de participação pública, nos termos do artigo 88.º do mesmo diploma legal.

27 de julho de 2020. — O Presidente da Câmara Municipal de Vagos, *Dr. Silvério Rodrigues Regalado*.

613490245

ANEXO 2

PUBLICITAÇÃO NOS JORNAIS E NO SITE DA CÂMARA DO PERÍODO DE PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

Divulgação nos Jornais / Internet

MUNICÍPIO DE VAGOS
ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VAGOS

Silvério Rodrigues Regalado, Presidente da Câmara Municipal de Vagos, toma público que a Câmara Municipal, em reunião ordinária pública de 23 de julho de 2020, deliberou dar início ao processo de elaboração da alteração ao Plano de Urbanização, nos termos das alíneas a) do n.º 2 do artigo 115.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, prevendo-se para a sua elaboração o prazo máximo de 15 meses.

Foi igualmente deliberado não sujeitar a elaboração da alteração ao plano a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos do n.º 1 e 2 do artigo 120.º do mesmo diploma e determinar a abertura de um período de prévia participação pública, destinado à formulação de sugestões e à apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do processo de alteração do plano, pelo prazo de 15 dias, a contar da data de publicação deste aviso na 2.ª série do Diário da República.

A fundamentação para a elaboração da alteração ao plano de pormenor, contendo os termos de referência e a justificação para a não sujeição a avaliação ambiental estratégica; estará disponível para consulta na sede do Município de Vagos e no site da Câmara Municipal de Vagos, em www.cm-vagos.pt.

As sugestões ou observações devem ser apresentadas por escrito até ao final do período referido, devidamente fundamentadas e entregues na Secção de Atendimento ao Público desta Câmara Municipal durante o horário normal de expediente (segunda a sexta-feira, das 09.00 às 16.00 horas), remetidas por correio dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de Vagos, Rua da Saúde, 3840-420 Vagos ou por correio eletrónico para planeamento@cm-vagos.pt.

Quaisquer informações ou esclarecimentos poderão ser obtidos na Divisão de Planeamento e Obras Públicas da Câmara Municipal de Vagos durante o referido horário de expediente.

O Presidente da Câmara Municipal de Vagos
Dr. Silvério Rodrigues Regalado
(Diário de Aveiro n.º 11.821 de 17-09-2020)

Extrato do Diário de Aveiro, 17 de setembro de 2020

MUNICÍPIO DE VAGOS
ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VAGOS

Silvério Rodrigues Regalado, Presidente da Câmara Municipal de Vagos, toma público que a Câmara Municipal, em reunião ordinária pública de 23 de julho de 2020, deliberou dar início ao processo de elaboração da alteração ao Plano de Urbanização, nos termos das alíneas a) do n.º 2 do artigo 115.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, prevendo-se para a sua elaboração o prazo máximo de 15 meses.

Foi igualmente deliberado não sujeitar a elaboração da alteração ao plano a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos do n.º 1 e 2 do artigo 120.º do mesmo diploma e determinar a abertura de um período de prévia participação pública, destinado à formulação de sugestões e à apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do processo de alteração do plano, pelo prazo de 15 dias, a contar da data de publicação deste aviso na 2.ª série do Diário da República.

A fundamentação para a elaboração da alteração ao plano de pormenor, contendo os termos de referência e a justificação para a não sujeição a avaliação ambiental estratégica, estará disponível para consulta na sede do Município de Vagos e no site da Câmara Municipal de Vagos, em www.cm-vagos.pt.

As sugestões ou observações devem ser apresentadas por escrito até ao final do período referido, devidamente fundamentadas e entregues na Secção de Atendimento ao Público desta Câmara Municipal durante o horário normal de expediente (segunda a sexta-feira, das 9h às 16h), remetidas por correio dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de Vagos, Rua da Saúde, 3840-420 Vagos ou por correio eletrónico para planeamento@cm-vagos.pt.

Quaisquer informações ou esclarecimentos poderão ser obtidos na Divisão de Planeamento e Obras Públicas da Câmara Municipal de Vagos durante o referido horário de expediente.

O Presidente da Câmara Municipal de Vagos
Dr. Silvério Rodrigues Regalado

Extrato do Jornal de Notícias, 17 de setembro de 2020

https://www.cm-vagos.pt/pages/548

The screenshot shows the website interface for the Municipality of Vagos. The header features the logo 'município de vagos' and navigation options like 'selecionar idioma', a search bar, and links for 'REGULAMENTOS' and 'REQUERIMENTOS'. A secondary navigation bar includes 'MUNICÍPIO', 'VIVER', 'VISITAR', 'INVESTIR', 'PARTICIPAR', and 'SERVIÇOS'. The main content area is titled 'CONSULTAS PÚBLICAS' and includes a breadcrumb trail: 'Página inicial > Participar > Consultas Públicas'. A large aerial photograph of the town of Vagos is displayed. Below the photo, the text reads: 'ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VAGOS' and 'Período inicial de sugestões (de 11 de setembro a 2 de outubro de 2020)'. A left sidebar contains a menu with items: 'Orçamento Participativo', 'Conselho Municipal de Juventude', 'Consultas Públicas', 'Publicação de resultados', and 'Sugestões e Reclamações'.

Divulgação da Participação Pública da Alteração do Plano de Urbanização de Vagos no site do Município (www.cm-vagos.pt)

Publicação de resultados
Sugestões e Reclamações



ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VAGOS
Período Inicial de sugestões (de 11 de setembro a 2 de outubro de 2020)

Tendo sido deliberado, em Reunião de Câmara de 23 de julho de 2020, dar início ao processo de alteração ao Plano de Urbanização de Vagos, informa-se que se encontra aberto, até ao dia 2 de outubro de 2020, o período de participação pública para a formulação de sugestões ou de informações sobre quaisquer questões que devam ser consideradas no âmbito do processo de alteração ao plano.

Os termos de referência da alteração ao plano e a fundamentação para a não sujeição da alteração à avaliação ambiental estratégica, bem como o aviso e a ficha de participação estão disponíveis na Câmara Municipal ou no site www.cm-vagos.pt.

As sugestões ou outras formas acima referidas devem ser apresentadas por escrito, devidamente fundamentadas, e sempre que necessário acompanhadas por planta de localização, e entregues, no prazo acima mencionado, na Secção de Atendimento ao Público desta Câmara Municipal durante o horário normal de expediente (Segunda a Sexta Feira, das 9:00 às 16:00 horas), ou remetidas por correio e dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Vagos, Rua da Saudade, 3840-420, Vagos ou por correio eletrónico (planeamento@cm-vagos.pt).

Quaisquer informações que se mostrem necessárias poderão ser obtidas na Divisão de Planeamento e Obras Públicas, desta Câmara Municipal, durante o referido horário de expediente.

- > [Aviso - Diário da República](#)
- > [Termos de Referência \(inclui a Fundamentação para não sujeição da alteração do plano a AAE\)](#)
- > [Ficha de participação](#)

Elementos de consulta da Participação Pública da Alteração do Plano de Urbanização de Vagos no site do Município (www.cm-vagos.pt)

ANEXO 3

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VAGOS EM VIGOR

3 — Para receber a Bolsa, o aluno deverá apresentar comprovativo, a entregar no ato do pagamento, em como ainda se encontra a frequentar o mesmo Estabelecimento de Ensino.

CAPÍTULO IV

Direitos e Deveres dos bolseiros

Artigo 21.º

Direitos

Constituem direitos dos bolseiros:

- a) Ter acesso a uma cópia do Regulamento Municipal para Atribuição de Bolsas de Estudos a Estudantes do Ensino Superior Público;
- b) Receber integralmente e dentro do prazo estipulado a Bolsa atribuída;
- c) Ter conhecimento de qualquer alteração ao presente Regulamento.

Artigo 22.º

Deveres

1 — Constituem deveres dos bolseiros:

- a) Prestar todos os esclarecimentos e fornecer todos os documentos que forem solicitados;
- b) Participar, num prazo de 10 dias, à Câmara Municipal, todas as alterações relativas à sua situação económica, agregado familiar, residência ou curso;
- c) Enviar à Câmara Municipal todos os trabalhos realizados ao longo do curso que considerem de interesse para o Concelho;
- d) Comunicar à Câmara Municipal a atribuição e o montante da bolsa ou subsídio por parte de outra entidade;
- e) Prestar 15 dias de colaboração por ano, fora do período letivo, no âmbito dos serviços autárquicos, a designar pela Câmara Municipal ou pelo Vereador a que tiver sido atribuído o pelouro da Educação.

2 — Caso não sejam cumpridos os deveres anteriormente previstos:

- a) A Câmara Municipal reserva o direito de exigir ao estudante, ou daquele a cargo de quem este se encontrar, o reembolso das mensalidades recebidas; e,
- b) O estudante ficará excluído do procedimento de atribuição de Bolsas de Estudo no ano letivo seguinte.

CAPÍTULO V

Disposições Finais

Artigo 23.º

Casos omissos

As dúvidas e ou omissões suscitadas na interpretação e ou aplicação do presente Regulamento serão dirimidas e ou integradas por deliberação do órgão Executivo Municipal, mediante apresentação de proposta do Presidente da Câmara Municipal ou do Vereador do Pelouro da Educação, exarada sobre informação dos serviços competentes.

Artigo 24.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor quinze dias após a sua afixação, nos lugares públicos do costume, dos Editais que publiquem a sua aprovação pela Assembleia Municipal, mediante proposta da Câmara Municipal.

206865678

MUNICÍPIO DE SINTRA

Aviso (extrato) n.º 4805/2013

Em cumprimento do disposto no n.º 11 do artigo 12.º da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de fevereiro, torna-se público que, nos termos do n.º 6 do mesmo artigo, foi determinada, por despacho do presidente

da Câmara, de 12 de março de 2013, a conclusão com sucesso do período experimental referente aos contratos de trabalho por tempo indeterminado celebrados com Ana Márcia Fernandes Osório Ribeiro Almeida Valente, Ana Paula Ferreira Almeida e Maria Emília Oliveira Gonçalves, para a carreira de assistente operacional, categoria de assistente operacional (auxiliar de ação educativa), com efeitos a 2 de março de 2013.

13 de março de 2013. — Por delegação de competências do Presidente da Câmara, conferida pelo despacho n.º 21A-P/2010, de 3 de maio, a Diretora do Departamento de Recursos Humanos, *Dr.ª Maria de Jesus Camões Coias Gomes*.

306836736

MUNICÍPIO DE VAGOS

Aviso n.º 4806/2013

Alteração do Plano de Urbanização de Vagos

Dr. Rui Miguel Rocha da Cruz, Presidente da Câmara Municipal:

Torna Público que a Assembleia Municipal de Vagos, na sessão ordinária realizada a 28 de fevereiro de 2013, aprovou a proposta de Alteração do Plano de Urbanização de Vagos por unanimidade, com pequenas alterações sugeridas e aceites.

Assim, nos termos e para efeitos do disposto na alínea *d*) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, publica-se o regulamento da Alteração do Plano de Urbanização de Vagos.

28 de março de 2013. — O Presidente da Câmara, *Rui Miguel Rocha da Cruz*.

Deliberação

Aos vinte e oito dias de fevereiro de dois mil e treze reuniu, a Assembleia Municipal de Vagos, em sessão ordinária, para análise e deliberação — para efeitos do previsto no n.º 1 do artigo 79.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua redação atual — do seguinte assunto constante da ordem de trabalhos:

Ponto três: apreciação e votação de uma proposta da câmara municipal de alteração ao Plano de Urbanização de Vagos.

Discutido o assunto, o plano foi aprovado por unanimidade, de acordo com as alterações sugeridas e aceites.

4 de março de 2013. — O Presidente da Assembleia Municipal, *Carlos Manuel Simões das Neves*.

Alterações ao regulamento do Plano de Urbanização de Vagos

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

[...]

Artigo 2.º

[...]

Artigo 3.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —

Artigo 4.º

[...]

.....

Artigo 5.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —

Artigo 6.º

[...]

- 1 —
- 2 —

Artigo 7.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —

Artigo 8.º

[...]

.....

CAPÍTULO II

Valores culturais

Artigo 9.º

[...]

.....

Artigo 10.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- a)
- b) Habitação.
- 3 —
- 4 —
- 5 — (Anterior n.º 6 do artigo 10.º)

6 — Em casos que seja técnica e ou economicamente questionada a viabilidade da manutenção do imóvel pode a Assembleia Municipal, sobre proposta da Câmara Municipal, não reconhecer o interesse público municipal do imóvel.

Artigo 11.º

[...]

- 1 —
- a)
- b)

2 — As intervenções em edifícios que integram estes espaços estão sujeitas ao disposto no artigo anterior.

- 3 —
- 4 —

CAPÍTULO III

Disposições genéricas

Artigo 12.º

[...]

- 1 —

2 — São ainda admitidas edificações destinadas a indústria do tipo 3, armazéns, artesanato, garagens, oficinas e postos de abastecimento de combustíveis, desde que cumpram a legislação em vigor aplicável e que não provoquem qualquer tipo de efeito poluente, incómodo ou insalubre em relação às atividades definidas no número um deste artigo, designadamente a habitação, nem apresentem outros inconvenientes, nomeadamente em termos de estacionamento e circulação.

Artigo 13.º

[...]

.....

Artigo 14.º

[...]

1 —

2 — Ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos da construção principal em relação ao limite do lote, em função da tipologia e sem prejuízo da legislação em vigor:

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

3 —

4 — Excepcionalmente poderão ser admitidos afastamentos inferiores aos constantes no n.º 2 deste artigo em casos de colmatção ou reconstrução e em situações em que a topografia do terreno torne inviável o seu cumprimento, desde que não sejam prejudicadas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança dos lotes contíguos.

5 — A profundidade dos edifícios, nas novas construções, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, não poderá exceder 15,6 m, exceto:

- a)
- b) nos casos de pisos de cave e rés do chão, quando não destinados a habitação e desde que fiquem salvaguardadas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança do próprio lote ou parcela e dos confinantes;
- c)
- d)
- e)
- f)
- g) habitação unifamiliar geminada quando a geminação se efetuar com a construção existente na parcela vizinha, não podendo ultrapassar a profundidade desta.

6 — Nas Zonas Consolidadas e de preenchimento, a alteração aos afastamentos das fachadas dos edifícios assim como a deslocação dos planos marginais e a retificação de alinhamentos só serão permitidas desde que previstas em plano de pormenor ou, na falta destes, sempre que se verifique necessário o alargamento do perfil de vias.

7 — Os alinhamentos de novos edifícios entre os Kms 67 e 69, da atual E.N. 109, ficam sujeitos ao Plano de Alinhamentos das Estradas de Portugal, E. P. E, enquanto a estrada estiver sob a jurisdição desta entidade, passando posteriormente a adotarem-se as disposições constantes deste Regulamento.

8 — Se a distância lateral da construção ao limite do lote for inferior a 3 m não será permitida a abertura de vãos de compartimentos de habitação; não ficam sujeitos a estes afastamentos as novas construções ou reconstruções em zonas consolidadas e cujo posicionamento da fachada está à partida definido pelo alinhamento ou construção pré-existente, ou por plano de pormenor ou projeto de loteamento em vigor à data de aprovação do presente Plano.

9 —

Artigo 15.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 — Se o prédio a lotear ou a edificar já estiver servido pelas infraestruturas necessárias à operação de loteamento, nomeadamente arruamentos viários e pedonais e redes de abastecimento de água, de esgotos, de eletricidade, de gás e de telecomunicações, e ainda de equipamentos, ou

não se justificar a localização de qualquer equipamento público no dito prédio, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, nos termos definidos no regulamento municipal de taxas em vigor.

QUADRO I

.....

Artigo 16.º
[...]

1 —
2 —
3 —
4 —

Artigo 17.º
[...]

(Revogado.)

Artigo 18.º
[...]

(Revogado.)

Artigo 19.º
[...]

(Revogado.)

Artigo 20.º
[...]

1 — É permitida a construção de anexos de apoio e garagens isolados ou integrados na construção principal, desde que, para além das disposições do RGEU relativas a ventilação, iluminação e afastamento, sejam observadas as seguintes regras:

a)
b)
c) Não será permitida a utilização como habitação principal;
d) Não poderão ser construídos entre o plano da fachada frontal da construção principal e o limite frontal do lote relativamente à via de acesso principal. Excetuam-se os casos em que os anexos e ou garagens se integrem na construção principal e garantam uma integração harmoniosa no tecido urbano construído.

2 —

Artigo 21.º
[...]

1 — Os muros e vedações confinantes com a via pública não poderão exceder a altura de 1,20 m, extensiva aos muros laterais divisórios de propriedade na parte correspondente até ao limite posterior da habitação; acima dessa altura apenas será permitida a utilização de sebes vivas ou elementos vazados, até à altura máxima de 2 m.
2 —
3 — Os muros não confinantes com o espaço público não poderão ter uma altura superior a 2 m, observada apenas para além do limite posterior da construção.

Artigo 22.º
[...]

1 —
2 —

Artigo 23.º
[...]

(Revogado.)

Artigo 24.º
[...]

1 — *(Anterior n.º 3 do artigo 24.º)*
2 — *(Anterior n.º 5 do artigo 24.º)*
3 — *(Anterior n.º 6 do artigo 24.º)*

4 — A área do sótão, quando destinada a fins habitacionais, e nos termos definidos no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, é contabilizada como área de construção.

5 — Os sótãos que não possuem as condições de habitabilidade previstas no RGEU, bem como aqueles cujo uso se destina a arrumos, não poderão ter vãos característicos de compartimentos de habitação.

CAPÍTULO IV

Identificação dos espaços/zonamento

SECÇÃO I

Identificação dos Espaços/Zonamento

Artigo 25.º
[...]

A Área de Intervenção está dividida em Espaço Urbano e Espaço Não Urbano.

Artigo 26.º
[...]

1 —
a)
b)
c)
d)
e)
f)

2 — *(Anterior n.º 3 do artigo 26.º)*
3 — *(Anterior n.º 4 do artigo 26.º)*

Artigo 27.º
[...]

1 —
a)
b)
c)
d)
e)
f)

SECÇÃO II

Zonas Consolidadas

Artigo 28.º
[...]

1 —
2 —
3 —
a)
b)

Artigo 29.º
[...]

1 —
2 —
a)
b)
c)
d) Apenas serão permitidas demolições de edifícios que reconhecidamente não apresentem valor histórico e arquitetónico ou quando a sua conservação seja técnica ou economicamente inviável;
e)
f)
g) *[Anterior alínea h) do n.º 2 do artigo 29.º]*
h) *[Anterior alínea i) do n.º 2 do artigo 29.º]*

Artigo 30.º

[...]

- 1 —
- 2 —

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

- b) [Anterior alínea c) do n.º 2 do artigo 30.º]
- c) [Anterior alínea d) do n.º 2 do artigo 30.º]
- d) [Anterior alínea e) do n.º 2 do artigo 30.º]
- e) [Anterior alínea g) do n.º 2 do artigo 30.º]
- f) [Anterior alínea h) do n.º 2 do artigo 30.º]
- g) [Anterior alínea i) do n.º 2 do artigo 30.º]
- g1) [Anterior alínea i1) do n.º 2 do artigo 30.º]
- g2) [Anterior alínea i2) do n.º 2 do artigo 30.º]
- g3) [Anterior alínea i3) do n.º 2 do artigo 30.º]
- g4) [Anterior alínea i4) do n.º 2 do artigo 30.º]
- g5) [Anterior alínea i5) do n.º 2 do artigo 30.º]
- g6) [Anterior alínea i6) do n.º 2 do artigo 30.º]
- g7) [Anterior alínea i7) do n.º 2 do artigo 30.º]

SECÇÃO III

Zonas de Preenchimento

Artigo 31.º

[...]

- 1 —
- 2 —

- a)
- b)

Artigo 32.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —

a)

b) [Anterior alínea c) do n.º 4 do artigo 32.º]

c) O alinhamento definido para as novas edificações poderá ser alterado, quando estejam em causa aspetos funcionais, estéticos, higiene, salubridade, segurança e correta inserção na malha urbana e se a Câmara Municipal fundamentadamente entender definir novo alinhamento.

- d) [Anterior alínea e) do n.º 4 do artigo 32.º]
- e) [Anterior alínea f) do n.º 4 do artigo 32.º]
- f) [Anterior alínea g) do n.º 4 do artigo 32.º]
- g) [Anterior alínea i) do n.º 4 do artigo 32.º]
- g1) [Anterior alínea i3) do n.º 4 do artigo 32.º]
- g2) [Anterior alínea i2) do n.º 4 do artigo 32.º]
- g3) [Anterior alínea i3) do n.º 4 do artigo 32.º]
- h) O número máximo de pisos é de 4, com exceção para as situações definidas na alínea d) deste artigo;
- i) [Anterior alínea l) do n.º 4 do artigo 32.º]
- i1) [Anterior alínea l1) do n.º 4 do artigo 32.º]
- i2) [Anterior alínea l2) do n.º 4 do artigo 32.º]
- i3) [Anterior alínea l3) do n.º 4 do artigo 32.º]
- j) [Anterior alínea m) do n.º 4 do artigo 32.º]
- j1) [Anterior alínea m1) do n.º 4 do artigo 32.º]
- j2) [Anterior alínea m2) do n.º 4 do artigo 32.º]
- j3) [Anterior alínea m3) do n.º 4 do artigo 32.º]
- l) [Anterior alínea n) do n.º 4 do artigo 32.º]
- m) [Anterior alínea o) do n.º 4 do artigo 32.º]
- n) [Anterior alínea p) do n.º 4 do artigo 32.º]
- n1) [Anterior alínea p1) do n.º 4 do artigo 32.º]
- n2) [Anterior alínea p2) do n.º 4 do artigo 32.º]

Artigo 33.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —

- a)
- b) [Anterior alínea c) do n.º 4 do artigo 33.º]

- c) [Anterior alínea d) do n.º 4 do artigo 33.º]
- d) [Anterior alínea e) do n.º 4 do artigo 33.º]
- e) [Anterior alínea f) do n.º 4 do artigo 33.º]
- f) [Anterior alínea g) do n.º 4 do artigo 33.º]
- g) [Anterior alínea h) do n.º 4 do artigo 33.º]
- h) [Anterior alínea i) do n.º 4 do artigo 33.º]
- i) [Anterior alínea j) do n.º 4 do artigo 33.º]
- j) [Anterior alínea l) do n.º 4 do artigo 33.º]
- l) [Anterior alínea m) do n.º 4 do artigo 33.º]
- l1) [Anterior alínea m1) do n.º 4 do artigo 33.º]
- l2) [Anterior alínea m2) do n.º 4 do artigo 33.º]
- m) [Anterior alínea n) do n.º 4 do artigo 33.º]

SECÇÃO IV

Zonas de Expansão

Artigo 34.º

[...]

- 1 —
- 2 —

- a)
- b)
- c)
- d)

Artigo 35.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —

- a)
- b)
- c)

- 4 —
- 5 —

- a)
- b)
- c)

- 6 —

- a)
- b)
- c)

- 7 —
- 8 —
- 9 —

- a)
- b)

Artigo 36.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —

- a) Para edificios isolados é de 500 m²;
- b)
- c)

4 — O número máximo de pisos é de 2, com exceção de estabelecimentos hoteleiros cujo número máximo de pisos é 3.

- 5 —

- a)
- b)
- c)

- 6 —

- a)
- b)
- c)

- 7 —
- 8 —
- 9 —

Artigo 37.º

[...]

- 1 — As tipologias de construção admitidas são o edifício isolado e o edifício geminado.
- 2 — As tipologias habitacionais admitidas são a Unifamiliar e excepcionalmente em edificações isoladas admite-se a tipologia Bifamiliar.
- 3 — A área mínima do lote ou parcela é de 500 m²
- 4 —
- 5 — O índice de implantação máximo é de 0,3.
- 6 — O índice de construção máximo é de 0,5.
- 7 — O Índice Bruto de Implantação, máximo, é de 0,3 e o Índice Bruto de Construção máximo é 0,5.
- 8 — O Índice de Impermeabilização máximo é 0,6.
- 9 —
- 10 — (Revogado.)

Artigo 38.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —
- 5 —
- 6 —
- 7 —
- 8 —

SECÇÃO V

Zonas de Ocupação Dispersa

Artigo 39.º

[...]

- 1 — São zonas com baixa densidade urbanística onde os edifícios se localizam de forma dispersa, originando uma ocupação em estreita relação com a paisagem envolvente.
- 2 —

Artigo 40.º

[...]

- 1 —
- 2 — A área mínima do lote ou parcela é de 1400 m².
- 3 — O número máximo de pisos é 2.
- 4 — O índice de implantação máximo e o índice de construção máximo são de 0,2.
- 5 — O Índice de Impermeabilização máximo é 0,3.
- 6 —
- 7 — Constitui exceção ao anterior n.º 2 os espaços intersticiais entre duas parcelas já edificadas.

SECÇÃO VI

Zonas de Equipamentos

Artigo 41.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- a)
- b)
- 3 —
- 4 —
- 5 —
- 6 —

SECÇÃO VII

Zonas Verdes

Artigo 42.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- a)
- b)
- c)
- 3 —
- 4 —
- 5 —
- 6 — (Revogado.)
- 7 — (Revogado.)

Artigo 43.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —

Artigo 44.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —
- 5 —

Artigo 45.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —

SECÇÃO VIII

Rede Viária e Transportes

Artigo 46.º

[...]

- 1 — (Anterior n.º 2 do artigo 46.º)
- 2 — (Anterior n.º 3 do artigo 46.º)
- 3 — (Anterior n.º 4 do artigo 46.º)
- 4 — (Anterior n.º 5 do artigo 46.º)
- 5 — (Anterior n.º 6 do artigo 46.º)
- 6 — (Passa a n.º 5 do artigo 46.º)
- 7 — (Revogado.)

Artigo 47.º

Percursos pedonais e cicláveis

- 1 —
- 2 —
- 3 — Para além dos percursos pedonais assinalados na Planta de Zonamento, na elaboração de Planos de Pormenor e Loteamentos será sempre privilegiada a integração de novos percursos pedonais e cicláveis e ligações visuais com as diversas Zonas Verdes definidas na Planta de Zonamento, entre elas, e também com a ria.
- 4 — A pista ciclável será implementada de acordo com o perfil tipo aplicável à respetiva via.

SECÇÃO IX

Zonas de Uso Agrícola

Artigo 48.º

[...]

- 1 —
- 2 —

Zonas	Tipologia Construção	Lote Mín. (m ²)	N.º Pisos máx.	I.I. bruto máx.	I.I. líquido máx.	I.C. bruto máx.	I.C. líquido máx.	I. Imper. máx.	N.º Fogos máx.
Zonas de Preenchimento de Vagos.	Isolada	400	4 (a)	0.4	0.4	1.2	0.8	0.7	8
	Geminada	275			0.4		1.0		
	Banda	200			0.6		1.8		
Zonas de Preenchimento de L. Meão.	Isolada Geminada Banda	200	2	0.4	0.5	0.8	1.0		4
Zonas de Expan. de Alta Dens. de Vagos.	Isolada	350	6	0.4	0.4	1.6	1.0	0.6	12
	Geminada	275			0.4		1.2		
	Banda	200			0.6		1.8		
Zonas de Expan. de Média Dens. de Vagos.	Isolada	500	2 (b)	0.3	0.3	0.6	0.5	0.6	4
	Geminada	400			0.4		0.75		
	Banda	300			0.5		1.0		
Zonas de Expan. de Baixa Dens. de Vagos.	Isolada Geminada	500	2	0.3	0.3	0.5	0.5	0.6	2
Zonas de Expansão de Lombomeão.	Isolada Geminada	300	2	0.3	0.4	0.6	0.75	0.5	2
Zonas de Ocupação Dispersa.	Isolada Geminada	1400	2		0.2		0.2	0.3	1

Notas

(a) De acordo com o n.º 4 do artigo 32.º, admite-se a reestruturação de algumas zonas, sendo, nesses casos, o número máximo de pisos igual a três.

(b) De acordo com o n.º 4 do artigo 36.º admite-se o número máximo de três pisos para estabelecimentos hoteleiros.

Republicação do Regulamento do Plano de Urbanização de Vagos

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Âmbito de aplicação e delimitação territorial

O presente Regulamento aplica-se à área de intervenção do Plano de Urbanização de Vagos, seguidamente designado por Plano, conforme delimitação da planta de zonamento.

Artigo 2.º

Definição

De acordo com o Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de outubro, e Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de junho, o Plano de Urbanização «define uma organização para o meio urbano, estabelecendo, designadamente, o perímetro urbano, a conceção geral da forma urbana, os parâmetros urbanísticos, o destino das construções, os valores patrimoniais a proteger, os locais destinados à instalação de equipamentos, os espaços livres e o traçado esquemático da rede viária e das infraestruturas principais».

Artigo 3.º

Composição

1 — O Plano é composto de elementos fundamentais, elementos complementares e elementos anexos.

2 — São elementos fundamentais o Regulamento e as seguintes plantas:

Número	Título	Escala
1	Planta de zonamento.	1: 5 000
2.1	Planta atualizada de condicionantes — outras condicionantes.	1: 5 000
2.2	Planta atualizada de condicionantes — Reserva Ecológica Nacional.	1: 5 000

3 — São elementos complementares o relatório, o programa de execução, o plano de financiamento e as seguintes plantas:

Número	Título	Escala
3	Planta de enquadramento.	1: 10 000
4.1	Rede viária proposta: hierarquização/perfis transversais tipo.	1: 5 000

Número	Título	Escala
4.2	Rede viária proposta: nós de ligação e perfis transversais tipo	1:1000/1:100
5	Esquema da rede de abastecimento de água: conceito global proposto	1: 5 000
6.1	Esquema da rede de drenagem de águas residuais: conceito global proposto	1: 5 000
6.2	Esquema da rede de drenagem de águas pluviais: conceito global proposto	1: 5 000

4 — São elementos anexos os estudos de caracterização, o extrato do Regulamento do PDM e as seguintes plantas:

Número	Título	Escala
7.1	Extrato da planta de ordenamento do PDM de Vagos (Planta de Síntese do Plano mais abrangente, salientando as alterações)	1: 25 000
7.2	Extrato da planta atualizada de condicionantes do PDM de Vagos (PAC do Plano mais abrangente, salientando as alterações)	1: 25 000
8	Planta da situação existente: levantamento cartográfico	1: 5 000
9	Planta da situação existente: património construído/valor arquitetónico e arqueológico	1: 5 000
10	Planta da situação existente: planos, compromissos e intenções	1: 5 000
11	Planta da situação existente: usos do edificado	1: 5 000
12	Planta da situação existente: estado de conservação do edificado	1: 5 000
13	Planta da situação existente: número de pisos	1: 5 000
14	Planta da situação existente: rede viária — inventário físico	1: 5 000
15	Planta da situação existente: sistema de abastecimento de água	1: 5 000
16	Planta da situação existente: rede de drenagem de águas residuais	1: 5 000
17	Planta da situação existente: rede de drenagem de águas pluviais	1: 5 000
18	Planta da situação existente: rede elétrica	1: 5 000

Artigo 4.º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor, após a data da sua publicação no *Diário da República*.

Artigo 5.º

Avaliação e revisão

1 — A implementação do Plano deve ser objeto de avaliação sempre que a Câmara Municipal o entenda, devendo proceder-se à sua revisão antes de decorridos 10 anos sobre a entrada em vigor.

2 — A revisão a que se refere o número anterior não prejudica qualquer decisão que nesse sentido a Câmara Municipal entenda assumir, nos termos da legislação em vigor, procedendo previamente aos estudos necessários que concluem por tal indispensabilidade.

3 — A Câmara Municipal, sempre que entenda proceder à revisão do plano poderá considerar a aplicação de medidas preventivas para as áreas do Plano a sujeitar a revisão de modo a acautelar os efeitos urbanísticos pretendidos.

Artigo 6.º

Natureza e força vinculativa

1 — O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respetivas disposições de cumprimento obrigatório, quer para as intervenções de iniciativa pública, quer para as promoções de iniciativa privada ou cooperativa.

2 — Na reabilitação arquitetónica de edifícios existentes, poderão ser dispensadas algumas disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), ao abrigo dos artigos 63.º e 64.º do RGEU, desde que devidamente justificados em projeto e assegurando convenientemente as condições de funcionalidade, iluminação e ventilação.

Artigo 7.º

Implementação do Plano

1 — A implementação do Plano processar-se-á através de iniciativas de promoção pública, mista ou privada e que se revestem da forma de plano de pormenor, loteamento, edificação ou outras ações, para as áreas definidas na planta de zonamento, dentro dos parâmetros de ocupação estabelecidos no presente Regulamento.

2 — A execução das infraestruturas necessárias para a implementação dos loteamentos efetuar-se-á de acordo com a legislação vigente e com o faseamento estabelecido pelo Plano.

3 — O traçado das infraestruturas constantes do Plano é esquemático e não significa que a sua realização ou pagamento dos respetivos encargos seja da responsabilidade da Câmara Municipal, uma vez que no que se refere a terrenos detidos por particulares, estas poderão constituir parte integrante dos loteamentos com os respetivos encargos para o loteador.

Artigo 8.º

Definições e abreviaturas

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

Alinhamento — linha que limita um talhão, lote ou quarteirão de arreamento público e que corresponde à linha de construção existente ou a construir, delimitando os arreamentos e ou espaços públicos; podendo-se definir alinhamentos por edifícios, muros ou vedações ou pelo valor da distância entre a linha de construção e o eixo da via com que confronta;

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

Ampliação — alteração que dê origem a um aumento da superfície de pavimento existente, quer na vertical quer na horizontal;

Anexo — edifício, ou parte dele, referenciado a uma construção principal, com uma função complementar e entrada autónoma pelo logradouro ou espaço público; não possui título de propriedade autónoma;

Área bruta de construção — é o somatório das áreas brutas de pavimento edificadas ou suscetíveis de edificação, acima e abaixo da cota de soleira, em cada lote, incluindo escadas, caixas de sensores e alpendres. Excluem-se zonas de varandas, zonas de sótão sem pé-direito regulamentar, terraços, serviços técnicos, estacionamentos e áreas destinadas a arrumos em cave, galerias exteriores públicas, arreamentos ou outros espaços livres de uso público e cobertos pelo edifício;

Área bruta de implantação — é área delimitada pela projeção vertical da área total edificada ou suscetível de edificação em cada lote, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, incluindo escadas e, excluindo alpendres, telheiros e varandas balançadas;

Área bruta de pavimento — é a área por piso delimitada pelas paredes exteriores, incluindo a espessura das mesmas, adicionada à área das varandas;

Cave — espaço coberto por laje, quando as diferenças entre a cota do plano inferior dessa laje e as cotas do espaço público mais próximo forem igual ou inferior a 0,30 m, no ponto médio da fachada principal do edifício e inferior a 1,20 m, em todos os pontos de outras fachadas;

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

Construção nova — edificação inteiramente nova, ainda que, sobre o terreno em que foi erguida, já tenha existido outra construção;

Demolição — destruição total ou parcial de um edifício;

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

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

Habitação coletiva — é o imóvel destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respetivas portas e a via pública;

Habitação unifamiliar — é o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar;

Índice de implantação (II) — equipara-se ao i.a. definido no PDM e corresponde ao quociente entre a área bruta de implantação da ou das construções e a área da zona definida em plano municipal de ordenamento do território ou a área do prédio/ou prédios sujeito a operação de loteamento, no caso do índice de implantação *bruto*, ou a área da parcela ou do lote, no caso do índice de implantação *liquido*;

Índice de construção (IC) — equipara-se ao i.o. definido no PDM e corresponde ao quociente entre a área bruta de construção e a área da zona definida em plano municipal de ordenamento do território ou a área do prédio/ou prédios sujeitos a operação de loteamento, no caso do índice de construção *bruto*, ou a área da parcela ou do lote, no caso do índice de construção *liquido*;

Logradouro — espaço não coberto pertencente a um lote; a sua área é igual à do lote, deduzida a implantação dos edifícios existentes;

Número de Pisos — número de pavimentos sobrepostos, com exceção do vão do telhado; na contabilização do número de pisos não são consideradas as caves;

Operação de loteamento — é toda a ação que tenha por objeto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um dos lotes se destine imediata ou subsequentemente a construção urbana;

Lote — área de terreno correspondente a uma unidade cadastral resultante de uma operação de loteamento ou destaque, com pelo menos um dos lados marginado por via pública, destinado à construção de um único prédio e descrita por um título de propriedade;

Parcela — área de terreno correspondente a uma unidade cadastral existente ou resultante de um destaque;

Plano diretor municipal e plano de pormenor — Planos municipais de ordenamento do território definidos com estas designações na legislação em vigor;

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

Remodelação — obras que têm por fim a alteração funcional de um edifício ou de parte dele sem alterar as suas características estruturais;

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

RGEU — Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
Sótão — corresponde ao espaço interior entre o último piso e a cobertura e telhado;

Trapeira — janela ou postigo aberto no telhado para arejamento.

CAPÍTULO II

Valores culturais

Artigo 9.º

Valores culturais

O Plano de Urbanização considera como Valores Culturais:

- a) Imóveis com Interesse;
- b) Espaços Urbanos com Interesse.

Artigo 10.º

Imóveis com Interesse

1 — O Plano considera como Imóveis com Interesse os que estão assinalados na planta de zonamento e que correspondem a exemplos de arquitetura religiosa, arquitetura civil e estruturas de apoio.

2 — Nos imóveis assinalados serão permitidas atividades como:

- a) Comércio, espaços para exposições, artesanato, espaços de lazer, de espetáculos e turismo, sendo preferencialmente integrados em programas culturais e recreativos;
- b) Habitação.

3 — Nos imóveis assinalados serão permitidas obras de manutenção, reconstrução, remodelação e ampliação.

4 — As intervenções referidas no número anterior têm que se harmonizar com as características originais do edifício, não comprometendo a integridade deste, quer do ponto de vista estético, quer do ponto de vista volumétrico.

5 — Cumpre à Câmara Municipal pronunciar-se sobre as intervenções propostas nos imóveis, com vista à sua salvaguarda e valorização, o que se poderá traduzir no condicionamento das obras referidas no n.º 3 deste artigo.

6 — Em casos que seja técnica e ou economicamente questionada a viabilidade da manutenção do imóvel pode a Assembleia Municipal, sobe proposta da Câmara Municipal, não reconhecer o interesse público municipal do imóvel.

Artigo 11.º

Espaços urbanos com Interesse

1 — São considerados como espaços urbanos com Interesse, assinalados na planta de zonamento:

- a) Núcleo antigo de Vagos;
- b) Santuário de Nossa Senhora de Vagos.

2 — As intervenções em edifícios que integram estes espaços estão sujeitas ao disposto no artigo anterior.

3 — É permitida a demolição de edifícios ou partes de edifícios que, estando integrados nos espaços urbanos com Interesse, contribuem para a sua descaracterização.

4 — Qualquer intervenção em imóveis que integram estes espaços tem que respeitar a morfologia e volumetria do espaço em que se insere.

CAPÍTULO III

Disposições genéricas

Artigo 12.º

Funções admitidas nas edificações

1 — Na área de intervenção do Plano são admitidas edificações destinadas a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos coletivos e outras atividades compatíveis com a habitação, de acordo com a tipologia funcional estabelecida para as diferentes zonas do Plano.

2 — São ainda admitidas edificações destinadas a indústria do tipo 3, armazéns, artesanato, garagens, oficinas e postos de abastecimento de combustíveis, desde que cumpram a legislação em vigor aplicável e que não provoquem qualquer tipo de efeito poluente, incómodo ou insalubre em relação às atividades definidas no número um deste artigo, designadamente a habitação, nem apresentem outros inconvenientes, nomeadamente em termos de estacionamento e circulação.

Artigo 13.º

Infraestruturas urbanísticas

O licenciamento de construções para quaisquer fins poderá ser recusado nos casos em que não seja garantido o acesso, o abastecimento de água potável, abastecimento de energia elétrica, evacuação de esgotos e águas residuais.

Artigo 14.º

Edificabilidade

1 — Os índices e áreas máximas e lotes mínimos admitidos em planos de pormenor ou loteamentos ou em construções encontram-se definidos no capítulo IV e no quadro síntese do presente Regulamento.

2 — Ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos da construção principal em relação ao limite do lote, em função da tipologia e sem prejuízo da legislação em vigor:

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

3 — Cada novo lote ou prédio edificável deve possuir uma frente para a via pública com uma largura mínima de 8 m, salvo em casos especiais nas zonas consolidadas, nas zonas de preenchimento ou em parcelas

existentes em situações de colmatação entre dois lotes existentes, que não sejam objeto de loteamento ou destaque, desde que a sua viabilidade técnica seja demonstrada.

4 — Excepcionalmente poderão ser admitidos afastamentos inferiores aos constantes no n.º 2 deste artigo em casos de colmatação ou reconstrução e em situações em que a topografia do terreno torne inviável o seu cumprimento, desde que não sejam prejudicadas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança dos lotes contíguos.

5 — A profundidade dos edifícios, nas novas construções, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, não poderá exceder 15,6 m, exceto:

a) Nos balanços tipo varandas, quando permitidos, mas nunca superiores a 1,2 m;

b) Nos casos de pisos de cave e rés do chão, quando não destinados a habitação e desde que fiquem salvaguardadas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança do próprio lote ou parcela e dos confinantes;

c) Nos casos de edifícios de equipamento ou hotelaria;

d) No caso de edifícios destinados a fins oficiais, industriais ou armazéns;

e) Nos casos de edifícios destinados unicamente a escritórios, podendo neste caso a profundidade máxima atingir os 18 m;

f) Habitação unifamiliar isolada;

g) Habitação unifamiliar geminada quando a geminação se efetuar com a construção existente na parcela vizinha, não podendo ultrapassar a profundidade desta.

6 — Nas zonas consolidadas e de preenchimento, a alteração aos afastamentos das fachadas dos edifícios, assim como a deslocação dos planos marginais e a retificação de alinhamentos só serão permitidas desde que previstas em plano de pormenor, ou, na falta destes, sempre que se verifique necessário o alargamento do perfil de vias.

7 — Os alinhamentos de novos edifícios, entre os Kms 67 e 69, da atual E.N. 109, ficam sujeitos ao Plano de Alinhamentos das Estradas de Portugal, E. P. E, enquanto a estrada estiver sob a jurisdição desta

entidade, passando, posteriormente a adotarem-se as disposições constantes deste regulamento.

8 — Se a distância lateral da construção ao limite do lote for inferior a 3 m não será permitida a abertura de vãos de compartimentos de habitação; não ficam sujeitos a estes afastamentos as novas construções ou reconstruções em Zonas Consolidadas e cujo posicionamento da fachada está à partida definido pelo alinhamento ou construção pré-existente, ou por plano de pormenor ou projeto de loteamento em vigor à data de aprovação do presente Plano.

9 — Nas zonas habitacionais consolidadas só são permitidas ampliações laterais ou a tardo, desde que cumpram as restantes disposições deste Regulamento.

Artigo 15.º

Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos

1 — Os planos de pormenor e as operações de loteamento integrarão parcelas de terreno destinadas a zonas verdes, equipamentos e infraestruturas viárias, dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes do Quadro I, que correspondem aos valores mínimos a considerar.

2 — Para essa aferição consideram-se as novas parcelas destinadas a zonas verdes, infraestruturas viárias e equipamentos delimitadas na planta de zonamento, bem como outras que sejam necessárias para perfazer os valores resultantes da aplicação dos referidos parâmetros.

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

QUADRO I

Tipologia de ocupação (*)	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamentos	Infraestruturas	
			Aruamentos (Ø)	Estacionamento (#)
Habitação	15 m ² /120 m ² abc hab. (ou 20 m ² /fogo no caso de habitação unifamiliar).	15 m ² /120 m ² abc hab. (ou 20 m ² /fogo no caso de habitação unifamiliar).	Perfil tipo ≥ 9,3m(*) Faixa de rodagem=6,5 m (Ω) [(2,0m)(x2) est.] Passeio: 1,4 m (x2) (¶) [(1,0m)(x2) árv.]	Um lugar/ 120 m ² abc hab.(ou um lugar/fogo no caso de habitação unifamiliar) acrescido de um lugar suplementar por cada 15 fogos.
Comércio e serviços.	20 m ² /100 m ² abc . . .	10 m ² /100 m ² abc . . .	Perfil tipo ≥ 10m(*) Faixa de rodagem=7 m (Ω) [(2,25m)(x2)est.] Passeio: 1,5 m (x2) (¶) [(1,0m)(x2) árv.]	<i>Comércio e escritórios:</i> um lugar/50 m ² abc. <i>Turismo:</i> um lugar/2 quartos de hóspedes <i>Salas de espetáculo e locais de reunião:</i> dois lugares/5 utentes <i>Restaurantes:</i> um lugar/4 utentes <i>Outros:</i> um lugar/50 m ² abc.
Indústria	10 m ² /100 m ² abc . . .	10 m ² /100 m ² abc . . .	Perfil tipo ≥ 12m(*) Faixa de rodagem=9 m (Ω) [(2,5m)(x2)est.] Passeio: 1,5 m (x2) (¶) [(1,0m)(x2) árv.]	Um lugar/50 m ² abc.

(*) No caso de loteamentos em que coexistam várias tipologias de ocupação, serão calculadas separadamente e adicionadas as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos e estacionamento e será adotado para cada arruamento o perfil correspondente à tipologia servida diretamente por esse arruamento que determinar o perfil de maiores dimensões.

(Ø) Inclui faixa de rodagem e passeios.

(*) Com exceção de arruamentos em áreas urbanas consolidadas ou em arruamentos com alinhamentos pré-definidos.

(Ω) Se se optar por incluir estacionamento ao longo dos arruamentos, devem aumentar-se a cada perfil corredores laterais com 2m(x2), 2,25m(x2) ou 2,5m(x2), consoante se trate da tipologia “habitação”, “comércio e serviços” e “indústria”.

(¶) Se se optar por incluir no passeio um espaço permeável para caldeiras para árvores, deve aumentar-se a cada passeio 1 m.

(#) Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, considerar: veículos ligeiros — 20 m² por lugar à superfície em parque de estacionamento, 12,5 m² por lugar à superfície se for estacionamento longitudinal ou em espinha ao longo da via, e 25 m² por lugar em estrutura edificada; veículos pesados — 75 m² por lugar à superfície e 130 m² por lugar em estrutura edificada

Destinar-se-á sempre uma percentagem de estacionamento a uso público (grátis ou não): 25 % da área de estacionamento afeta a habitação; 50 % da área de estacionamento afeta a comércio, serviços e indústria.

Artigo 16.º

Estacionamento em projetos de construção

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

2 — O número mínimo de lugares de estacionamento a prever no interior dos lotes em projetos de construção é calculado segundo os parâmetros constantes do Quadro II.

QUADRO II

Tipologia de ocupação	Estacionamento
Habitação	Um lugar/ 160 m ² abc hab. ou um lugar/ fogo no caso de habitação unifamiliar.
Comércio e serviços.	<i>Comércio e escritórios:</i> um lugar/100 m ² abc. <i>Turismo:</i> um lugar/3 quartos de hóspedes <i>Salas de espetáculo e locais de reunião:</i> um lugar/8 utentes <i>Restaurantes:</i> um lugar/8 utentes <i>Outros:</i> um lugar/100 m ² abc.
Indústria	Um lugar/100 m ² abc.

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

4 — Os lugares de estacionamento localizados nas garagens de prédios de habitação coletiva serão obrigatoriamente atribuídos na proporção de, pelo menos, um por cada fração.

Artigo 17.º

(Revogado.)

Artigo 18.º

(Revogado.)

Artigo 19.º

(Revogado.)

Artigo 20.º

Anexos e garagens

1 — É permitida a construção de anexos de apoio e garagens isolados ou integrados na construção principal, desde que, para além das disposições do RGEU relativas a ventilação, iluminação e afastamento, sejam observadas as seguintes regras:

- Não ocuparem uma área superior a 10 % da área total do lote ou propriedade em que se implantem, não podendo essa área ultrapassar 100m²;
- Existir em apenas um único piso;
- Não será permitida a utilização como habitação principal;
- Não poderão ser construídos entre o plano da fachada frontal da construção principal e o limite frontal do lote relativamente à via de acesso principal. Excetuam-se os casos em que os anexos e ou garagens se integrem na construção principal e garantam uma integração harmoniosa no tecido urbano construído.

2 — A área dos anexos e das garagens não é contabilizada para efeitos do cálculo da área total prevista no presente Regulamento.

Artigo 21.º

Muros e vedações

1 — Os muros e vedações confinantes com a via pública não poderão exceder a altura de 1,20 m, extensiva aos muros laterais divisórios de propriedade na parte correspondente até ao limite posterior da habitação; acima dessa altura apenas será permitida a utilização de sebes vivas ou elementos vazados, até à altura máxima de 2 m.

2 — Quando haja manifesto interesse em defender aspetos estéticos e ou funcionais da urbanização local, a Câmara Municipal poderá impor outras alturas para as vedações e sebes vivas.

3 — Os muros não confinantes com o espaço público não poderão ter uma altura superior a 2 m, observada apenas para além do limite posterior da construção.

Artigo 22.º

Corpos balançados

1 — Nas fachadas dos edifícios só serão permitidos corpos balançados sobre a via pública desde que se desenvolvam a partir de 2,5 m de altura e não ultrapassem 1,2 m do plano da fachada medido na perpendicular.

2 — Independentemente do exposto no número anterior, os corpos balançados não podem ultrapassar metade da largura dos passeios; na falta de passeios os corpos balançados só serão permitidos a partir da laje de teto do 1.º andar.

Artigo 23.º

Coberturas

(Revogado.)

Artigo 24.º

Caves e sótãos

1 — Não serão permitidos espaços de habitação nas caves das novas construções, não sendo contabilizados para efeitos do cálculo da área total e do número máximo de pisos previstos no presente Regulamento.

2 — As caves dos novos edifícios para habitação coletiva, escritórios ou serviços deverão destinar-se, sempre que a sua localização ou áreas o permita, a estacionamento automóvel dos utentes.

3 — As caves dos novos edifícios podem ocupar áreas superiores à área de implantação do edifício mas nunca excedendo 60 % das mesmas, exceto se destinadas a estacionamento podendo assumir o valor da área máxima de impermeabilização da parcela em que se insere.

4 — A área do sótão, quando destinada a fins habitacionais, e nos termos definidos no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, é contabilizada como área de construção.

5 — Os sótãos que não possuem as condições de habitabilidade previstas no RGEU, bem como aqueles cujo uso se destina a arrumos, não poderão ter vãos característicos de compartimentos de habitação.

CAPÍTULO IV

Identificação dos espaços/zonamento

SECÇÃO I

Identificação dos espaços/zonamento

Artigo 25.º

Identificação dos espaços

A área de intervenção está dividida em espaço urbano e espaço não urbano.

Artigo 26.º

Espaço urbano

1 — O espaço urbano é delimitado pelo perímetro urbano englobando as seguintes zonas conforme delimitação constante na planta de zonamento:

- Zonas consolidadas;
- Zonas de preenchimento;
- Zonas de expansão;
- Zonas de ocupação dispersa;
- Zonas de equipamentos;
- Zonas verdes.

2 — Para efeitos de aplicação do Plano algumas zonas definidas subdividem-se em subzonas.

3 — As zonas e subzonas dispõem de regulamentação específica, inserta em local próprio deste Regulamento.

Artigo 27.º

Espaço não urbano

1 — O espaço não urbano engloba as seguintes zonas conforme delimitação constante na planta de zonamento:

- Zonas de uso agrícola;
- Zonas de interesse paisagístico e ambiental;
- Zonas de uso agrícola e de interesse paisagístico e ambiental;

- d) Zonas de uso agroflorestal;
- e) Zonas de vocação turística;
- f) Zona de expansão para equipamento religioso.

SECÇÃO II

Zonas consolidadas

Artigo 28.º

Definição

1 — As zonas consolidadas correspondem a áreas centrais, homogêneas e consolidadas que concentram as funções comerciais e de serviços mais significativos e outras áreas onde a atividade de construção é maioritariamente constituída por operações de renovação, reconstrução e beneficiação.

2 — Pretende-se a manutenção desse estatuto e a preservação das características gerais da malha urbana, preservar as características arquitetónicas dos edifícios de maior interesse, integração das novas edificações, valorização e preservação dos espaços exteriores públicos.

3 — As zonas consolidadas são:

- a) Zonas consolidadas de Vagos;
- b) Zonas consolidadas de Lombomeão.

Artigo 29.º

Usos e edificabilidade nas zonas consolidadas de Vagos

1 — Estas zonas destinam-se a habitação unifamiliar e coletiva e à implantação de comércio, serviços, turismo e outras atividades compatíveis com a habitação, em edifícios próprios ou em parte dos edifícios mistos, predominantemente de comércio e serviços ou de comércio e habitação.

2 — Enquanto não forem elaborados planos de pormenor, as edificações nas zonas consolidadas de Vagos estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicionais destas zonas urbanas em que se inserem, com exceção para as situações referidas nas alíneas e) e f) deste artigo;

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

c) Os projetos para novas construções têm que incluir um alçado esquemático, pelo menos na escala 1:500, onde se represente a integração do novo edifício no perfil da rua, ou seja representação do número de pisos no novo edifício e dos envolventes, numa extensão de 100 m para cada lado;

d) Apenas serão permitidas demolições de edifícios que reconhecidamente não apresentem valor histórico e arquitetónico ou quando a sua conservação seja técnica ou economicamente inviável;

e) No caso de renovação, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cêrcea da pré-existência ou a cêrcea predominante na fachada urbana ou conjunto em que se insere, preconizando sempre uma articulação harmoniosa com os edifícios contíguos;

f) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado, exceto nos casos previstos no n.º 6 do artigo 14.º ou nos casos em que a Câmara Municipal entender conveniente fixar novo alinhamento;

g) O número máximo de pisos admissível é cinco, desde que sejam cumpridas as disposições da alínea e) deste artigo e do RGEU;

h) O índice de impermeabilização máximo é 0,8, podendo admitir-se a aplicação do índice de 1,0 em situações que correspondem a pré-existências.

Artigo 30.º

Usos e edificabilidade nas zonas consolidadas de Lombomeão

1 — Estas zonas destinam-se a habitação unifamiliar e coletiva e à implantação de comércio, serviços, turismo e outras atividades compatíveis com a habitação, em edifícios próprios ou em parte dos edifícios mistos.

2 — As edificações nas zonas consolidadas de Lombomeão estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicionais destas zonas urbanas em que se inserem;

b) Os projetos para novas construções têm que incluir no alçado principal, a volumetria dos edifícios laterais;

c) No caso de renovação, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cêrcea da pré-existência ou a cêrcea predominante na fachada urbana ou conjunto em que se insere;

d) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado, exceto nos casos previstos no n.º 6 do artigo 14.º, ou nos casos em que a Câmara Municipal entender conveniente fixar novo alinhamento;

e) O número máximo de pisos admissível é dois;

f) O índice de impermeabilização máximo é 0,7;

g) É permitida a construção de pequenas instalações para animais de interesse pecuário, de apoio à economia de subsistência familiar, ficando o seu licenciamento sujeito aos seguintes condicionamentos:

g1) A área bruta de construção máxima é 20 m²;

g2) Pé-direito máximo de 3 m;

g3) Só é permitido um piso;

g4) A implantação na parcela do terreno garantir pelo menos 3 m de afastamento aos limites do terreno, lateral e posterior, e, caso exista habitação nas parcelas vizinhas, garantir o afastamento de pelo menos 30 m aos edifícios de habitação;

g5) Em relação aos outros edifícios no próprio terreno garantir o afastamento de pelo menos 20 m à habitação e ou 10 m aos anexos;

g6) No caso de não existir edifício de habitação no próprio terreno garantir o afastamento à via que permita futuramente implantar construção de acordo com as regras estabelecidas neste artigo;

g7) São exigidas fossas nitreiras de acordo com a dimensão da construção.

SECÇÃO III

Zonas de preenchimento

Artigo 31.º

Definição

1 — As zonas de preenchimento de Vagos são zonas de ocupação mais recente, não consolidadas e com vocação de ocupação pré-definida pelas construções existentes ou por loteamentos aprovados.

2 — As zonas de preenchimento são:

- a) Zonas de preenchimento de Vagos;
- b) Zonas de preenchimento de Lombomeão.

Artigo 32.º

Usos e edificabilidade nas zonas de preenchimento de Vagos

1 — Nestas zonas são admitidas atividades, funções e instalações com fins habitacionais, permitindo a instalação de comércio, equipamentos públicos e privados, serviços em geral, serviços de restauração ou similares, ou qualquer outro tipo de ocupação desde que compatível com os usos dominantes, designadamente com a função habitacional, sujeitando-se aos indicadores urbanísticos definidos neste artigo.

2 — O uso comercial só é permitido no rés do chão.

3 — Os usos relacionados com serviços só são permitidos ao nível do rés do chão e 1.º andar.

4 — As edificações nas zonas de preenchimento estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) Sempre que as zonas de preenchimento se encontrem desde já maioritariamente edificadas, as novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do núcleo urbano em que se inserem, com exceção para as situações referidas nas alíneas c) e d) deste artigo;

b) Os projetos para novas construções têm que incluir um alçado esquemático, pelo menos na escala 1:500, onde se represente a integração do novo edifício no perfil da rua, ou seja representação do número de pisos no novo edifício e dos envolventes, numa extensão de 100 m para cada lado;

c) O alinhamento definido para as novas edificações poderá ser alterado, quando estejam em causa aspetos funcionais, estéticos, higiene, salubridade, segurança e correta inserção na malha urbana e se a Câmara Municipal fundamentadamente entender definir novo alinhamento;

d) Quando haja manifesto interesse em defender aspetos estéticos e ou funcionais da urbanização local ou promover a transformação de uma determinada zona com vista à sua qualificação, a Câmara Municipal poderá definir a reestruturação das zonas de preenchimento, sendo que nestes casos o número máximo de pisos é três;

e) As tipologias de construção admitidas são: edifício isolado, edifício geminado e edifício em banda;

f) As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e a coletiva;

g) A área mínima de lote ou parcela é:

- g1) Para edifícios isolados é de 400 m²;
- g2) Para edifícios geminados é de 275 m²;
- g3) Para edifícios em banda é de 200 m²;

h) O número máximo de pisos é de quatro, com exceção para as situações definidas na alínea d) deste artigo;

i) O índice de implantação líquido máximo é:

- i1) Para edifícios isolados é de 0,4;
- i2) Para edifícios geminados é de 0,4;
- i3) Para edifícios em banda é de 0,6;

j) O índice de construção líquido máximo é:

- j1) Para edifícios isolados é de 0,8;
- j2) Para edifícios geminados é de 1,0;
- j3) Para edifícios em banda é de 1,8;

l) O índice bruto de implantação máximo é 0,4 e o índice bruto de construção máximo é 1,2;

m) O índice de impermeabilização máximo é 0,7, admitindo-se a totalidade do lote para situações definidas em planos de pormenor ou loteamentos;

n) O número máximo de fogos por edifício é:

- n1) Para a habitação unifamiliar, 1;
- n2) Para a habitação coletiva, 8.

Artigo 33.º

Usos e edificabilidade nas zonas de preenchimento de Lombomeão

1 — Nestas zonas são admitidas atividades, funções e instalações com fins habitacionais, permitindo a instalação de comércio, equipamentos públicos e privados, serviços em geral, serviços de restauração ou similares, ou qualquer outro tipo de ocupação, desde que compatível com os usos dominantes, designadamente com a função habitacional, sujeitando-se aos indicadores urbanísticos definidos neste artigo.

2 — O uso comercial só é permitido no rés do chão.

3 — Os usos relacionados com serviços são permitidos ao nível do rés do chão e 1.º andar.

4 — As edificações nas zonas de preenchimento estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do núcleo urbano em que se inserem, com exceção para as situações referidas na alínea b) deste artigo;

b) O alinhamento e cêrcea definidos pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado, exceto se a Câmara Municipal entender conveniente fixar um novo alinhamento ou cêrcea;

c) As tipologias de construção admitidas são: edifício isolado, edifício geminado e edifício em banda;

d) As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e a coletiva;

e) A área mínima de lote ou parcela é de 200 m²;

f) O número máximo de pisos é de dois;

g) O índice de implantação líquido máximo é 0,5;

h) O índice de construção líquido máximo é 1,0;

i) O índice bruto de implantação máximo é 0,4 e o índice bruto de construção máximo é 1,0;

j) O índice de impermeabilização máximo é 0,7;

l) O número máximo de fogos por edifício é:

- l1) Para a habitação unifamiliar, 1;
- l2) Para a habitação coletiva, 4;

m) É permitida a construção de pequenas instalações para animais de interesse pecuário, de apoio à economia de subsistência familiar, ficando o seu licenciamento sujeito aos condicionamentos da alínea g) do n.º 2 do artigo 30.º

SECÇÃO IV

Zonas de expansão

Artigo 34.º

Definição e usos

1 — O objetivo das zonas de expansão é proporcionar áreas para a expansão habitacional, sendo no entanto admissível a instalação de outras funções, tais como comércio, serviços, turismo ou outros equipamentos, sujeitando-se aos indicadores urbanísticos definidos nos artigos 35.º, 36.º, 37.º e 38.º consoante as zonas em que se localizem.

2 — As zonas de expansão subdividem-se em:

- a) Zonas de expansão de alta densidade de Vagos;
- b) Zonas de expansão de média densidade de Vagos;
- c) Zonas de expansão de baixa densidade de Vagos;
- d) Zonas de expansão de Lombomeão.

Artigo 35.º

Edificabilidade nas zonas de expansão de alta densidade de Vagos

1 — As tipologias de construção admitidas são: edifício isolado, edifício geminado e edifício em banda.

2 — As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e a coletiva.

3 — A área mínima de lote ou parcela é:

- a) Para edifícios isolados, 350 m²;
- b) Para edifícios geminados, 275 m²;
- c) Para edifícios em banda, 200 m².

4 — O número máximo de pisos é seis;

5 — O índice de implantação líquido máximo é:

- a) Para edifícios isolados, 0,4;
- b) Para edifícios geminados, 0,4;
- c) Para edifícios em banda, 0,6.

6 — O índice de construção líquido máximo é:

- a) Para edifícios isolados, 1,0;
- b) Para edifícios geminados, 1,2;
- c) Para edifícios em banda, 1,8.

7 — O índice bruto de implantação máximo é 0,4 e o índice bruto de construção máximo é 1,6.

8 — O índice de impermeabilização máximo é 0,6.

9 — O número máximo de fogos por edifício é:

- a) Para a habitação unifamiliar, 1;
- b) Para a habitação coletiva, 12.

Artigo 36.º

Edificabilidade nas zonas de expansão de média densidade de Vagos

1 — As tipologias de construção admitidas são: edifício isolado, edifício geminado e edifício em banda.

2 — As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e a coletiva.

3 — A área mínima de lote ou parcela é:

- a) Para edifícios isolados, 500 m²;
- b) Para edifícios geminados, 400 m²;
- c) Para edifícios em banda, 300 m².

4 — O número máximo de pisos é dois, com exceção de estabelecimentos hoteleiros cujo número máximo de pisos é três.

5 — O índice de implantação líquido máximo é:

- a) Para edifícios isolados, 0,3;
- b) Para edifícios geminados, 0,4;
- c) Para edifícios em banda, 0,5.

6 — O índice de construção líquido máximo é:

- a) Para edifícios isolados, 0,5;
- b) Para edifícios geminados, 0,75;
- c) Para edifícios em banda, 1,0.

7 — O índice bruto de implantação máximo é 0,3 e o índice bruto de construção máximo é 0,6.

8 — O índice de impermeabilização máximo é 0,6.

9 — O número máximo de fogos por edifício para a habitação unifamiliar é um e para a habitação coletiva é quatro.

Artigo 37.º

Edificabilidade nas zonas de expansão de baixa densidade de Vagos

1 — As tipologias de construção admitidas são o edifício isolado e o edifício geminado.

2 — As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e excepcionalmente em edificações isoladas admite-se a tipologia bifamiliar.

3 — A área mínima do lote ou parcela é 500 m².

4 — O número máximo de pisos é dois.

- 5 — O índice de implantação máximo é 0,3.
 6 — O índice de construção máximo é 0,5.
 7 — O índice bruto de implantação máximo é de 0,3 e o índice bruto de construção máximo é 0,5.
 8 — O índice de impermeabilização máximo é 0,6.
 9 — A volumetria deve compatibilizar-se com as características do local e da envolvente.
 10 — (Revogado.)

Artigo 38.º

Edificabilidade nas zonas de expansão de Lombomeão

- 1 — As tipologias de construção admitidas são as de edifício isolado ou geminado.
 2 — As tipologias habitacionais admitidas são as unifamiliar e bifamiliar.
 3 — A área mínima do lote ou parcela é 300 m².
 4 — O número máximo de pisos é dois.
 5 — O índice de implantação máximo é 0,4.
 6 — O índice de construção máximo é 0,75.
 7 — O índice bruto de implantação máximo é 0,3 e o índice bruto de construção máximo é 0,6.
 8 — O índice de impermeabilização máximo é 0,5.

SECÇÃO V

Zonas de ocupação dispersa

Artigo 39.º

Definição e usos

- 1 — São zonas com baixa densidade urbanística onde os edifícios se localizam de forma dispersa, originando uma ocupação em estreita relação com a paisagem envolvente.
 2 — O uso preferencial é o habitacional, admitindo-se outras funções ligadas ao turismo, equipamentos e agricultura, desde que compatíveis com o uso habitacional.

Artigo 40.º

Edificabilidade

- 1 — A tipologia admitida é a habitação unifamiliar isolada ou geminada.
 2 — A área mínima do lote ou parcela é 1400 m².
 3 — O número máximo de pisos é dois.
 4 — O índice de implantação máximo e o índice de construção máximo são 0,2.
 5 — O índice de impermeabilização máximo é 0,3.
 6 — A volumetria deve compatibilizar-se com as características do local e da envolvente.
 7 — Constitui exceção ao anterior n.º 2 os espaços intersticiais entre duas parcelas já edificadas.

SECÇÃO VI

Zonas de equipamentos

Artigo 41.º

Zonas de equipamentos

- 1 — As zonas de equipamentos coletivos são espaços ou edificações destinados à prestação de serviços à coletividade, nomeadamente no âmbito da saúde, educação, assistência social, segurança e proteção civil, à prestação de serviços de carácter económico e à prática, pela coletividade, de atividades culturais, de desporto, de recreio e lazer, podendo ainda contemplar serviços de restauração e entretenimento complementares.
 2 — A delimitação das zonas destinadas a equipamentos coletivos é a constante da planta de zonamento do Plano e estas subdividem-se em:
 a) Zona de equipamento existente;
 b) Zona de reserva para equipamento.
 3 — A configuração e implantação dos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores das zonas destinadas aos equipamentos deverão ser definidos em projetos que contemplem a componente do edificado e dos arranjos exteriores.
 4 — Na elaboração de planos de pormenor e projetos de loteamento serão respeitadas as zonas destinadas a equipamentos delimitadas na planta de zonamento do Plano, sem prejuízo da criação de novas zonas de equipamentos coletivos a integrar nas diferentes zonas urbanas, sempre que necessário e de acordo com o artigo 15.º

5 — Os projetos para equipamentos deverão ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente, bem como a altura total dominante dos edifícios aí existentes.

6 — As zonas de reserva para equipamento destinam-se a novos equipamentos previstos ou outros de manifesto interesse público que surjam no prazo de vigência do Plano, assim como a zonas verdes, serviços de restauração e entretenimento complementares aos equipamentos.

SECÇÃO VII

Zonas Verdes

Artigo 42.º

Definição

1 — As zonas Verdes constituem áreas integradas na estrutura urbana, onde predomina ou se potencia a presença de elementos naturais e que devem ser mantidos e equipados para os usos e funções definidas nos artigos 43.º a 45.º, não sendo permitida a sua afetação a outras finalidades.

2 — A delimitação das zonas verdes é a constante da planta de zonamento do Plano, dividindo-se em:

- a) Zona verde de lazer e recreio;
 b) Zona verde de enquadramento;
 c) Zona verde de proteção.

3 — Na elaboração de planos de pormenor e projetos de loteamento serão respeitadas as zonas verdes delimitadas na planta de zonamento do Plano, sem prejuízo da criação de novas zonas verdes a integrar nas diferentes zonas urbanas, sempre que necessário e de acordo com o artigo 15.º e com o regime de edificabilidade proposto.

4 — A forma e a natureza do tratamento das zonas verdes deverão ser definidas em projetos, com base nas indicações dos artigos 43.º a 45.º

5 — Nestas zonas só serão admitidas alterações ao uso atual do solo e construções de apoio, desde que respeitem as finalidades de animação, recreio e lazer devidamente aprovadas como tal pela Câmara Municipal.

6 — (Revogado.)

7 — (Revogado.)

Artigo 43.º

Zona verde de lazer e recreio

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

2 — Estas zonas podem assumir a forma de pracetas, largos ou jardins, constituindo locais privilegiados para atividades de animação e lazer permitindo a permanência da população, pelo que serão preferencialmente os locais escolhidos para a instalação de mobiliário e equipamento que satisfaça aquelas necessidades.

3 — Nestas zonas deverá, contudo, ser mantida a predominância de elementos naturais, nomeadamente em termos de material vegetal, que deverá estar presente em mais de 50 % da área de cada zona individualizável.

4 — Qualquer intervenção nestas zonas tem que se sujeitar às condicionantes legais existentes.

Artigo 44.º

Zona verde de enquadramento

1 — Estas zonas, de uso público, encontram-se intimamente ligadas ao rio, correspondendo a situações de relevo moderado ou acentuado.

2 — Nestas zonas devem ser potenciados os usos cénicos dos espaços verdes, nomeadamente em termos de aplicação de material vegetal, sendo a sua conceção estruturada com base na fisiografia local e nas condicionantes naturais e legais identificadas.

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

4 — São permitidas atividades de estadia/contemplação e recreio, privilegiando percursos pedonais e soluções que não impermeabilizem o solo.

5 — Qualquer via para circulação automóvel que venha a ser construída nestas zonas terá que garantir uma circulação condicionada, baixas velocidades e não permitir a circulação de pesados.

Artigo 45.º

Zona verde de proteção

1 — As zonas de proteção são zonas *non aedificandi*, constituindo áreas de elevada importância ambiental e cénica no contexto do tecido

urbano e devem ser consideradas como elementos essenciais na definição do contínuo natural primário do aglomerado.

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

3 — Pretende-se que estas zonas mantenham as funções de proteção e alguma produção resultantes do uso atual do solo, tanto agropecuário como florestal, e que, paralelamente possam vir a desenvolver funções recreativas, compatíveis com o potencial protetor e produtor da mata, com preferência para as atividades de circuitos pedonais, de bicicleta e a cavalo, acompanhadas por postos de interpretação da paisagem, fauna e flora.

4 — O equipamento a instalar será o adequado para o correto e fácil desenvolvimento das atividades mencionadas no número anterior e em material leve, de preferência estrutura de madeira.

SECÇÃO VIII

Rede viária e transportes

Artigo 46.º

Rede viária

1 — Não são permitidas intervenções que de algum modo inviabilizem a implementação da rede viária proposta.

2 — O traçado da rede viária proposto na planta de zonamento é esquemático e indicativo, pelo que, na execução dos projetos, são admitidas variações que contribuam para a sua melhor funcionalidade e exequibilidade, desde que essas variações não comprometam, de modo algum, a hierarquia e a prestação pretendidas.

3 — Na implementação da rede viária, para além dos números anteriores, são ainda consideradas as disposições do n.º 3 do artigo 7.º e o n.º 3 do artigo 15.º

4 — As correções e acertos a efetuar na fase de projeto, para implementação da via designada como variante na planta de zonamento, serão preferencialmente efetuados para o exterior do perímetro urbano, evitando incompatibilidades com a ocupação urbana.

5 — Em relação à via referida no número anterior reserva-se contudo uma faixa de proteção de 10 m, não edificável, para cada lado da plataforma, ao longo de toda a via, com exceção para as parcelas que possuem alvará de loteamento ou com licenciamento aprovado à data de entrada em vigor do Plano.

6 — (Passa a n.º 5 do artigo 46.º)

7 — (Revogado.)

Artigo 47.º

Percursos pedonais e cicláveis

1 — Os percursos pedonais estão assinalados na planta de zonamento.

2 — Não são permitidas intervenções que inviabilizem a implementação destes percursos.

3 — Para além dos percursos pedonais assinalados na planta de zonamento, na elaboração de planos de pormenor e loteamentos será sempre privilegiada a integração de novos percursos pedonais e cicláveis e ligações visuais com as diversas zonas verdes definidas na planta de zonamento, entre elas e também com a ria.

4 — A pista ciclável será implementada de acordo com o perfil tipo aplicável à respetiva via.

SECÇÃO IX

Zonas de uso agrícola

Artigo 48.º

Zonas de uso agrícola

1 — As zonas de uso agrícola são de ocupação e vocação agrícola.

2 — Estas zonas estão maioritariamente integradas na Reserva Agrícola Nacional, submetendo-se a sua utilização às disposições do regime jurídico em vigor para esta Reserva.

SECÇÃO X

Zonas de interesse paisagístico e ambiental

Artigo 49.º

Zonas de interesse paisagístico e ambiental

1 — São zonas sensíveis do ponto de vista ecológico, paisagístico e ambiental, onde se privilegia a salvaguarda dos valores culturais e naturais.

2 — Estas zonas estão maioritariamente integradas na Reserva Ecológica Nacional, submetendo-se a sua utilização às disposições do regime jurídico em vigor para esta Reserva.

SECÇÃO XI

Zonas de uso agrícola e de interesse paisagístico e ambiental

Artigo 50.º

Zonas de uso agrícola e de interesse paisagístico e ambiental

1 — São zonas de vocação agrícola e que simultaneamente apresentem uma grande sensibilidade do ponto de vista ecológico, paisagístico e ambiental.

2 — Estas zonas estão maioritariamente integradas na Reserva Agrícola Nacional e na Reserva Ecológica Nacional, submetendo-se a sua utilização às disposições do regime jurídico em vigor para a respetivas reservas.

SECÇÃO XII

Zonas de uso agroflorestal

Artigo 51.º

Zonas de uso agroflorestal

1 — Só podem ser permitidas edificações destinadas a:

- Instalações adstritas às explorações agrícolas e ou pecuárias e ou florestais;
- Habitacões unifamiliares para fixação, em regime de residência permanente, dos agricultores em explorações agrícolas;
- Equipamentos públicos ou privados de interesse local, bem como obras indispensáveis de defesa do património cultural reconhecido pela Câmara Municipal de Vagos.

2 — As edificações ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- A dimensão mínima da propriedade é 5000 m², com exceção para os casos referidos na alínea a) no n.º 1 deste artigo;
- O número de pisos máximo é um;
- A percentagem de ocupação do solo máxima é de 5 % da propriedade;
- A destruição do coberto vegetal para a implantação das edificações e para o tratamento das suas áreas envolventes não pode, no seu conjunto, exceder 10 % da área da propriedade;
- Para qualquer edificação a erigir nestes espaços, o acesso pavimentado, o abastecimento de água, a drenagem de esgotos e o abastecimento de energia elétrica devem ser assegurados por sistema autónomo cuja construção e manutenção serão a cargo dos interessados, a menos que estes suportem o custo da extensão das redes públicas.

SECÇÃO XIII

Zonas de vocação turística

Artigo 52.º

Zonas de vocação turística

1 — As zonas de vocação turística definidas e delimitadas na planta de zonamento destinam-se à implantação de empreendimentos turísticos e equipamentos de animação integrados na paisagem envolvente, respeitando os objetivos fundamentais definidos para o conjunto do espaço urbano.

2 — Qualquer intervenção nesta zona tem que se sujeitar às condicionantes legais existentes.

3 — Os projetos deverão ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente.

4 — As zonas referidas têm que ser dotadas de sistemas de infraestruturas próprias, designadamente de drenagem de águas residuais e respetivo tratamento.

5 — A altura máxima das edificações integradas em empreendimentos do tipo aldeamentos turísticos ou outros é de dois pisos, com exceção para as unidades hoteleiras, cujo número máximo de pisos é quatro.

6 — A ocupação destas zonas terá que ser precedida da execução de um plano de pormenor, de iniciativa pública ou privada, que respeitará os seguintes indicadores máximos:

- Índice de implantação bruto de 0.25;
- Índice de construção bruto de 0.4;
- Índice de impermeabilização de 0.4.

SECÇÃO XIV

Zonas de expansão para equipamento religioso

Artigo 53.º

Zonas de expansão para equipamento religioso

1 — As zonas de expansão para equipamento religioso definida e delimitadas na planta de zonamento destina-se à implantação de equipamentos relacionados com o Santuário ou outros que se revelem de interesse municipal.

2 — Qualquer intervenção nestas zonas tem que se sujeitar às condicionantes legais existentes.

3 — Os projetos deverão ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente.

4 — A configuração e implantação dos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores destas deverão ser definidas em projetos que contemplem a componente do edificado e dos arranjos exteriores.

5 — A altura máxima das edificações corresponde a dois pisos, admitindo-se exceções para elementos pontuais como torres de igrejas, frontais e elementos decorativos.

CAPÍTULO V

Disposições finais e transitórias

Artigo 54.º

Exceções

Constituem exceção aos indicadores urbanísticos definidos nos artigos 32.º, 33.º, 35.º a 38.º, 40.º e 51.º a legalização de edificações existentes à data de entrada em vigor do PU e desde que construídas

até 31 de dezembro de 1995, data à qual corresponde o levantamento e inventário, realizado pelo PU, que identificou todas as situações, desta natureza.

Artigo 55.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

1 — O plano de urbanização delimitou áreas correspondentes a unidades operativas de planeamento e gestão, para as quais devem ser elaborados planos de pormenor:

- Núcleo antigo da vila de Vagos;
- Estruturação prioritária da vila de Vagos;
- Expansão sul;
- Envolvente da casa do povo;
- Zona ribeirinha de Vagos.

Artigo 56.º

Taxas para a realização de infraestruturas urbanísticas

(Revogado.)

Artigo 57.º

Domínio público hídrico — Área de jurisdição da Administração do Porto de Aveiro

(Revogado.)

Artigo 58.º

Omissões

Sempre que este regulamento for omissivo, serão aplicadas as disposições da lei geral, do Plano Diretor Municipal e do Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação.

Quadro Síntese da Edificabilidade

Zonas	Tipologia da construção	Lote Min. (m ²)	N.º Pisos máx.	LI. bruto máx	LI. líquido máx	I.C. bruto máx	I.C. líquido máx.	I. Imper. máx.	N.º Fogos máx.
Zonas consolidadas de Vagos.	Geminada		5					0.8	
	Banda								
Zonas consolidadas de Lombomeão	Geminada		2					0.7	
	Banda								
Zonas de preenchimento de Vagos.	Isolada	400	4 (a)	0.4	0.4	1.2	0.8	0.7	8
	Geminada	275			0.4		1.0		
	Banda	200			0.6		1.8		
Zonas de preenchimento de Lombomeão	Isolada Geminada Banda	200	2	0.4	0.5	0.8	1.0		4
Zonas de expan. de alta dens. de Vagos.	Isolada	350	6	0.4	0.4	1.6	1.0	0.6	12
	Geminada	275			0.4		1.2		
	Banda	200			0.6		1.8		
Zonas de expan. de média dens. de Vagos.	Isolada	500	2 (b)	0.3	0.3	0.6	0.5	0.6	4
	Geminada	400			0.4		0.75		
	Banda	300			0.5		1.0		
Zonas de expan. de baixa dens. de Vagos	Isolada Geminada	500	2	0.3	0.3	0.5	0.5	0.6	2

Zonas	Tipologia da construção	Lote Min. (m ²)	N.º Pisos máx.	I.I. bruto máx	I.I. líquido máx	I.C. bruto máx	I.C. líquido máx.	I. Imper. máx.	N.º Fogos máx.
Zonas de expansão de Lombomeão	Isolada Geminada	300	2	0.3	0.4	0.6	0.75	0.5	2
Zonas de ocupação dispersa	Isolada Geminada	1400	2		0.2		0.2	0.3	1

Notas

- (a) De acordo com o n.º 4 do artigo 32.º, admite-se a reestruturação de algumas zonas, sendo, nesses casos, o número máximo de pisos igual a três.
 (b) De acordo com o n.º 4 do artigo 36.º, admite-se o número máximo de três pisos para estabelecimentos hoteleiros.

606866909

MUNICÍPIO DE VALE DE CAMBRA

Aviso n.º 4807/2013

Para os devidos efeitos e em conformidade com o artigo 37.º, da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de fevereiro, torno público que por meu Despacho n.º 4/P/2013 de 1 de março do corrente ano, foi designado, em regime de substituição, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 19.º da Lei n.º 49/2012, de 29 de agosto, conjugado com o artigo 27.º da Lei n.º 2/2004, de 15 de janeiro, alterada pela Lei n.º 51/2005, de 31 de agosto, Rui Pedro Ferreira Valente, com efeitos a partir de 25 de março de 2013, para o cargo de direção intermédia de 2.º grau — Chefe da Divisão Municipal Financeira e de Controlo de Gestão.

26 de março de 2013. — O Presidente da Câmara Municipal,
 Eng.º José António Bastos da Silva.

306857772

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DO CAMPO

Aviso n.º 4808/2013

António Fernando Raposo Cordeiro, Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo, torna público que esta Autarquia determinou, proceder à abertura de um período de discussão pública da Alteração do Plano Diretor Municipal, de acordo com o artigo 92.º do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto.

Mais se informa que o período de discussão pública é de 30 dias seguidos, a contar do quinto dia útil da publicação do presente aviso na 2.ª série do *Diário da República*, podendo todos os cidadãos interessados consultar a proposta de alteração do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo, a ata da conferência de serviços, e demais pareceres emitidos pelas entidades envolvidas, na página da internet desta autarquia (www.cmvfc.pt), bem como no Gabinete Técnico da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo — Largo do Município, 9680 — 115 São Miguel; durante as horas de expediente.

Os cidadãos interessados poderão apresentar as suas participações, reclamações, observações ou sugestões, sobre o conteúdo da proposta e documentos anexos, por escrito, dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo, por correio eletrónico (geral@cmvfc.pt), por carta, ou entregues pessoalmente, na Câmara Municipal de Vila Franca do Campo.

Fica sem efeito o Aviso n.º 4374/2013, publicado no D.R. 2.ª série, n.º 61 de 27 de março.

2 de abril de 2013. — O Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo, António Cordeiro.

206865483

SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS DE AVEIRO

Aviso n.º 4809/2013

Abertura de concurso interno de ingresso para provimento de dois lugares de técnico de informática-adjunto, nível 2 ou 3 (carreira não revista)

1 — Nos termos do disposto nos artigos 27.º e 28.º do Decreto-Lei n.º 204/98, de 11 de julho, aplicável à Administração Local pelo Decreto-Lei n.º 238/99, de 25 de junho, faz-se público que, por deliberação do conselho de administração dos SMA de 22 de fevereiro de 2013, se vai proceder à abertura de concurso interno de ingresso para provimento de

dois postos de trabalho da carreira de informática, categoria de técnico de informática-adjunto, níveis 2 ou 3, pelo prazo de 10 dias úteis, contado da data da publicação do presente aviso no *Diário da República*.

2 — Normas: a carreira de informática é uma carreira não revista, motivo pelo qual se rege pelas disposições aplicáveis em 31 de dezembro de 2008, de acordo com o que estipula o n.º 1 do artigo 47.º da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro. É aplicável ao presente concurso o disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 54.º da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de fevereiro, bem como o n.º 11 do artigo 28.º da Portaria n.º 83-A/2009, de 22 de janeiro, com as alterações decorrentes da Portaria n.º 145-A/2011, de 6 de abril.

3 — Requisitos especiais de admissão: só podem ser admitidos a concurso os candidatos que já possuam relação jurídica de emprego público por tempo indeterminado previamente estabelecida, nos termos do que estabelece o n.º 4 do artigo 6.º da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de fevereiro, ou que se encontrem em situação de mobilidade especial, devendo os mesmos possuir, cumulativamente, os requisitos estabelecidos na alínea c) do n.º 2 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 97/2001, de 26 de março.

4 — Remuneração e condições de trabalho: os candidatos aprovados irão auferir uma remuneração base de € 837,60 a qual correspondente ao valor estabelecido para o escalão 1 da categoria de técnico de informático-adjunto nível 2. No caso de os candidatos aprovados já auferirem por uma remuneração base superior, serão os mesmos providos em escalão a que corresponda o índice superior mais aproximado na estrutura da categoria de técnico de informática-adjunto, nível 2 ou 3, conforme determina o n.º 5 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 97/2001, de 26 de março.

5 — Funções a desempenhar: execução de tarefas relacionadas com a área de informática, nomeadamente as que se encontram descritas no artigo 3.º da Portaria n.º 358/2002, de 3 de abril.

6 — Ingresso na categoria: o ingresso na categoria por parte dos candidatos aprovados é efetuado no regime de contrato de trabalho em funções públicas por tempo indeterminado e está sujeito à conclusão com sucesso do período experimental, nos termos previstos no artigo 12.º da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de fevereiro (LVCR), aplicável por força do que dispõe o n.º 2 do artigo 73.º da Lei n.º 59/2008, de 11 de setembro.

7 — Local de trabalho: o local de trabalho situa-se na área do concelho de Aveiro.

8 — Prazo de validade: o procedimento é válido apenas para os lugares postos a concurso e cessa com o seu preenchimento.

9 — Métodos de seleção:

9.1 — Os métodos de seleção a utilizar são a prova escrita de conhecimentos e a entrevista profissional de seleção.

9.2 — Na classificação final é adotada a escala de 0 a 20 valores, resultando o valor final da média simples das classificações obtidas nos métodos de seleção:

Prova Escrita de Conhecimentos + Entrevista Profissional de Seleção 2

9.3 — Os critérios de apreciação dos métodos de seleção são os seguintes:

9.4 — A prova escrita de conhecimentos será pontuada de 0 a 20 valores.

9.5 — A prova escrita de conhecimentos terá a duração máxima de duas horas e visa avaliar conhecimentos de caráter geral, nomeadamente no âmbito da legislação aplicável à função pública, bem como conhecimentos específicos na área da informática. Na execução desta prova apenas é permitida a consulta da legislação.

9.6 — Legislação e bibliografia:

9.6.1 — Legislação:

Estrutura orgânica dos serviços municipais — Decreto-Lei n.º 305/2009, de 23 de outubro;

Atribuições e competências das autarquias locais — Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro;

ANEXO 4

REGULAMENTO ALTERADO

Alterações ao Regulamento do Plano de Urbanização de Vagos

CAPÍTULO I Disposições gerais

Artigo 1.º

[...]

.....

Artigo 2.º

[...]

.....

Artigo 3.º

[...]

- 1-.....
- 2-.....
- 3-.....
- 4-.....

Artigo 4.º

[...]

.....

Artigo 5.º

[...]

- 1-.....
- 2-.....
- 3-.....

Artigo 6.º

[...]

- 1-.....
- 2-.....

Artigo 7.º

[...]

- 1-.....

2 -
3 -

Artigo 8.º
Definições e abreviaturas

Para efeitos da aplicação do Plano são consideradas as seguintes definições e abreviaturas e, para os conceitos técnicos não definidos no presente regulamento, serão aplicadas as definições fixadas no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro:

Alinhamento

Altura da edificação - é a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;

Ampliação

Anexo

Área bruta de construção (abc) - é o somatório das áreas brutas de pavimento edificadas ou suscetíveis de edificação, acima e abaixo da cota de soleira, em cada lote ou parcela, incluindo escadas, caixas de ascensores e alpendres. Excluem-se zonas de varandas, zonas de sótão sem pé-direito regulamentar, terraços, serviços técnicos, estacionamento e áreas destinadas a arrumos em cave, galerias exteriores públicas, arruamentos ou outros espaços livres de uso público e cobertos pelo edifício;

Área bruta de implantação

Área bruta de pavimento

Área de impermeabilização - soma da área total de implantação e da área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, incluindo as caves;

Cave

Cércea

Construção nova

Demolição

Densidade habitacional bruta (Db)

Fogo

Habitação coletiva

Habitação unifamiliar

Índice de implantação (II)

Índice de impermeabilização - razão entre a área de impermeabilização e a área total do terreno a que se reporta a operação urbanística;

Índice de construção (IC)

Logradouro

Lote

Número de Pisos - número de pavimentos sobrepostos de uma edificação, com exceção do vão do telhado não habitável; na contabilização do número de pisos não são consideradas as caves;

Obras de alteração - obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada;

Obras de conservação - obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;

Obras de reconstrução - obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas;

Operação de loteamento

Parcela

Plano diretor municipal e plano de pormenor

RGEU

Sótão

Trapeira

CAPÍTULO II

Valores culturais

Artigo 9.º

[...]

.....

Artigo 10.º

Imóveis com Interesse

- 1 -
- 2 -
- 3 - Nos imóveis assinalados serão permitidas obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação.
- 4 -
- 5 -
- 6 -

Artigo 11.º

[...]

- 1 -
- 2 -
- 3 -
- 4 -

CAPÍTULO III
Disposições genéricas

Artigo 12.º

[...]

- 1 -
- 2 -

Artigo 13.º

[...]

.....

Artigo 14.º

Edificabilidade

- 1 - Os índices e áreas máximas e lotes mínimos admitidos em loteamentos e operações urbanísticas encontram-se definidos no capítulo IV e no quadro síntese do presente Regulamento.
- 2 - Ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos da construção principal em relação ao limite do lote ou parcela, em função da tipologia e sem prejuízo da legislação em vigor:

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

- 3 -
- 4 - Excecionalmente poderão ser admitidos afastamentos inferiores aos constantes no n.º 2 deste artigo, em casos devidamente fundamentados e desde que não sejam prejudicadas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança dos lotes ou parcelas confinantes e sem prejuízo do disposto no Regulamento Geral de Edificações Urbanas, nas seguintes situações:
 - a) A topografia, largura, dimensão ou orientação do terreno torne inviável o seu cumprimento ou que seja comprovado que o cumprimento de tal afastamento coloque em causa o adequado aproveitamento urbanístico do terreno;

b) A natureza da intervenção ou o carácter arquitetónico da edificação proposta requeira disposições especiais e que constitua uma mais-valia para o tecido urbano adjacente, nomeadamente pela qualificação do espaço público e ao nível da integração formal, funcional e paisagística.

5 - A profundidade dos novos edifícios não poderá pôr em causa as condições de salubridade, iluminação natural e ventilação do edifício e das construções contíguas.

6 -

7 - Os alinhamentos de novos edifícios entre os Kms 67 e 69 da atual E.N. 109 ficam sujeitos ao Plano de Alinhamentos da Infraestruturas de Portugal S. A., enquanto a estrada estiver sob a jurisdição desta entidade, passando posteriormente a adotarem-se as disposições constantes deste Regulamento.

8 -

9 -

10 - O número máximo de pisos corresponde ao estabelecido no Regulamento para cada categoria de zona e no Quadro Síntese da Edificabilidade, podendo, em situações devidamente justificadas, ser admitido um piso a mais aos previamente definidos, desde que localizados em terrenos com declive acentuado e que a cércea da edificação, na parte que confronta com a via pública, não exceda a cércea da envolvente.

Artigo 15.º

Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos

1 - As operações de loteamento e as operações urbanísticas de impacte relevante ou de impacte semelhante a um loteamento integrarão parcelas de terreno destinadas a zonas verdes, equipamentos e infraestruturas viárias, dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes do Quadro I, que correspondem aos valores mínimos a considerar.

2 -

3 -

Artigo 16.º

[...]

1 -

2 -

3 -

4 -

Artigo 17.º

[...]

.....

Artigo 18.º

[...]

.....

Artigo 19.º

[...]

.....

Artigo 20.º

Anexos e garagens

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

- a) Não ocuparem uma área superior a 20% da área total do lote ou parcela em que se implantem, não podendo essa área ultrapassar 150 m²;
- b)
- c)
- d)

2 -

Artigo 21.º

Muros e vedações

1 - Os muros e vedações confinantes com a via pública não poderão exceder a altura de 1,50 m, extensiva aos muros laterais divisórios de propriedade na parte correspondente até ao limite frontal da construção; acima dessa altura apenas será permitida a utilização de sebes vivas ou elementos vazados, até à altura máxima de 2 m.

2 -

3 - Os muros não confinantes com o espaço público não poderão ter uma altura superior a 2 m, observada apenas para além do limite frontal da construção.

Artigo 22.º

[...]

1 -

2 -

Artigo 23.º

[...]

.....

Artigo 24.º

Caves e sótãos

1 - Não serão permitidos espaços de habitação nas caves das novas construções; as caves sem pé direito regulamentar não são contabilizadas para efeitos do cálculo da área bruta de construção e do número máximo de pisos previstos no presente Regulamento.

2 - As caves dos novos edifícios para habitação coletiva, escritórios ou serviços deverão destinar-se, sempre que a sua localização ou áreas o permita, a estacionamento automóvel dos utentes, áreas técnicas, arrecadações e arrumos.

3 -

4 -

5 -

CAPÍTULO IV
Identificação dos espaços/zonamento

Secção I

Identificação dos espaços/zonamento

Artigo 25.º

[...]

.....

Artigo 26.º

[...]

1 -

2 -

3 -

Artigo 27.º

[...]

1 -

SECÇÃO II

Zonas consolidadas

Artigo 28.º

Definição

- 1 - As zonas consolidadas correspondem a áreas centrais, homogéneas e consolidadas que concentram as funções comerciais e de serviços mais significativos e outras áreas onde a atividade de construção é maioritariamente constituída por operações de alteração, reconstrução e conservação.
- 2 -
- 3 -

Artigo 29.º

Usos e edificabilidade nas zonas consolidadas de Vagos

- 1 -
- 2 - Enquanto não forem elaborados planos de pormenor, as edificações nas zonas consolidadas de Vagos estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:
 - a)
 - b)
 - c)
 - d)
 - e) No caso de alteração, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cêrcea da pré-existência ou a cêrcea predominante na fachada urbana ou conjunto em que se insere, preconizando sempre uma articulação harmoniosa com os edifícios contíguos;
 - f)
 - g)
 - h)

Artigo 30.º

Usos e edificabilidade nas zonas consolidadas de Lombomeão

- 1 -
- 2 - As edificações nas zonas consolidadas de Lombomeão estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:
 - a)
 - b)
 - c) No caso de alteração, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cêrcea da pré-existência ou a cêrcea predominante na fachada urbana ou conjunto em que se insere;
 - d)
 - e)
 - f)
 - g)

SECÇÃO III

Zonas de preenchimento

Artigo 31.º

[...]

1 -

2 -

Artigo 32.º

Usos e edificabilidade nas zonas de preenchimento de Vagos

1 -

2 -

3 -

4 - As edificações nas zonas de preenchimento estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a)

b)

c)

d)

e)

f)

g)

h)

i)

j)

l)

m)

n) O número máximo de fogos por edifício é:

n1)

n2) Para a habitação coletiva, 10;

Artigo 33.º

Usos e edificabilidade nas zonas de preenchimento de Lombomeão

1 -

2 -

3 -

4 - As edificações nas zonas de preenchimento estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a)

b)

c)

- d)
- e)
- f)
- g)
- h)
- i)
- j)
- l) O número máximo de fogos por edifício é:
 - l1)
 - l2) Para a habitação coletiva, 6;
- m)

SECÇÃO IV
Zonas de expansão

Artigo 34.º

[...]

1-

2-

Artigo 35.º

[...]

1-

2-

3-

4-

5-

6-

7-

8-

9-

Artigo 36.º

Edificabilidade nas zonas de expansão de média densidade de Vagos

1-

2-

3-

- 4 -
5 -
6 -
7 -
8 -
9 - O número máximo de fogos por edifício é:
a) Para a habitação unifamiliar, 1;
b) Para a habitação coletiva, 6.

Artigo 37.º

Edificabilidade nas zonas de expansão de baixa densidade de Vagos

- 1 -
2 - As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar, bifamiliar e excepcionalmente em edificações isoladas admite-se a habitação coletiva.
3 -
4 -
5 -
6 -
7 -
8 -
9 -
10 - O número máximo de fogos por edifício é:
a) Para a habitação unifamiliar, 1;
b) Para a habitação coletiva, 4.

Artigo 38.º

[...]

- 1 -
2 -
3 -
4 -
5 -
6 -
7 -
8 -

SECÇÃO V

Zonas de ocupação dispersa

Artigo 39.º

[...]

1 -

2 -

Artigo 40.º

[...]

1 -

2 -

3 -

4 -

5 -

6 -

7 -

SECÇÃO VI

Zonas de equipamentos

Artigo 41.º

Zonas de equipamentos

1 -

2 -

3 -

4 - Na elaboração de projetos de loteamento e operações urbanísticas de impacte relevante ou de impacte semelhante a um loteamento serão respeitadas as zonas destinadas a equipamentos delimitadas na planta de zonamento do Plano, sem prejuízo da criação de novas zonas de equipamentos coletivos a integrar nas diferentes zonas urbanas, sempre que necessário e de acordo com o artigo 15.º.

5 -

6 -

7 - Nas áreas delimitadas na planta de zonamento como zona reservada para equipamentos podem ser admitidas construções destinadas a habitação unifamiliar, em situações excecionais e devidamente fundamentadas, aprovadas em Reunião de Câmara, nas seguintes condições:

- a) Construção de uma única habitação por unidade predial, cujas regras de edificabilidade correspondem às definidas para as zonas de expansão de baixa densidade de Vagos;
- b) A construção tem de ser destinada a habitação própria e permanente;
- c) O requerente interessado na construção tem de comprovar que é o proprietário ou herdeiro do prédio à data anterior da presente norma.

SECÇÃO VII
ZONAS VERDES

Artigo 42.º

[...]

- 1-.....
- 2-.....
- 3-.....
- 4-.....
- 5-.....
- 6-.....
- 7-.....

Artigo 43.º

[...]

- 1-.....
- 2-.....
- 3-.....
- 4-.....

Artigo 44.º

[...]

- 1-.....
- 2-.....
- 3-.....
- 4-.....
- 5-.....

Artigo 45.º

[...]

- 1-.....
- 2-.....
- 3-.....
- 4-.....

SECÇÃO VIII
Rede viária e transportes

Artigo 46.º

[...]

- 1-.....
- 2-.....
- 3-.....
- 4-.....
- 5-.....
- 6-.....
- 7-.....

Artigo 47.º

[...]

- 1-.....
- 2-.....
- 3-.....
- 4-.....

SECÇÃO IX

Zonas de uso agrícola

Artigo 48.º

[...]

- 1-.....
- 2-.....

SECÇÃO X

Zonas de interesse paisagístico e ambiental

Artigo 49.º

[...]

- 1-.....
- 2-.....

SECÇÃO XI

Zonas de uso agrícola e de interesse paisagístico e ambiental

Artigo 50.º

[...]

- 1 -
- 2 -

SECÇÃO XII

Zonas de uso agroflorestal

Artigo 51.º

Zonas de uso agroflorestal

- 1 -
- 2 - As edificações ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:
 - a)
 - b)
 - c) O índice de impermeabilização máximo é 0,05;
 - d)
 - e)

SECÇÃO XIII

Zonas de vocação turística

Artigo 52.º

[...]

- 1 -
- 2 -
- 3 -
- 4 -
- 5 -
- 6 -

SECÇÃO XIV

Zonas de expansão para equipamento religioso

Artigo 53.º

[...]

- 1 -
- 2 -
- 3 -
- 4 -
- 5 -

CAPÍTULO V
Disposições finais e transitórias

Artigo 54.º

[...]

.....

Artigo 55.º

[...]

1-.....

Artigo 56.º

[...]

.....

Artigo 57.º

[...]

.....

Artigo 58.º

[...]

.....

QUADRO SÍNTESE DA EDIFICABILIDADE

Zonas	Tipologia da construção	Lote Mín. (m ²)	Nº Pisos máx.	I.I. bruto máx.	I.I. líquido máx.	I.C. bruto máx.	I.C. líquido máx.	I. Imper. máx.	Nº Fogos máx.
Zonas consolidadas de Vagos	Geminada		5 (c)					0.8	
	Banda								
Zonas consolidadas de Lombomeão	Geminada		2 (c)					0.7	
	Banda								
Zonas de preenchimento de Vagos	Isolada	400	4 (a)	0.4	0.4	1.2	0.8	0.7	10
	Geminada	275			0.4		1.0		
	Banda	200			0.6		1.8		
Zonas de preenchimento de Lombomeão	Isolada	200	2 (c)	0.4	0.5	0.8	1.0		6
	Geminada								
	Banda								
Zonas de expan. de alta dens. de Vagos	Isolada	350	6 (c)	0.4	0.4	1.6	1.0	0.6	12
	Geminada	275			0.4		1.2		
	Banda	200			0.6		1.8		
Zonas de expan. de média dens. de Vagos	Isolada	500	2 (b)	0.3	0.3	0.6	0.5	0.6	6
	Geminada	400			0.4		0.75		
	Banda	300			0.5		1.0		
Zonas de expan. de baixa dens. de Vagos	Isolada	500	2 (c)	0.3	0.3	0.5	0.5	0.6	4
	Geminada								
Zonas de expansão de Lombomeão	Isolada	300	2 (c)	0.3	0.4	0.6	0.75	0.5	2
	Geminada								
Zonas de ocupação dispersa	Isolada	1400	2 (c)		0.2		0.2	0.3	1
	Geminada								

Notas:

(a) De acordo com o nº 4 do artigo 32º, admite-se a reestruturação de algumas zonas, sendo, nesses casos, o número máximo de pisos igual a três.

(b) De acordo com o nº 4 do artigo 36º, admite-se o número máximo de três pisos para estabelecimentos hoteleiros.

(c) De acordo com o nº 10 do artigo 14.º, pode ser admitido um piso a mais aos previamente indicados para cada categoria de zona, nas situações de exceção identificadas.

Republicação do Regulamento do Plano de Urbanização de Vagos

CAPÍTULO I Disposições Gerais

Artigo 1.º

Âmbito de aplicação e delimitação territorial

O presente Regulamento aplica-se à área de intervenção do Plano de Urbanização de Vagos, seguidamente designado por Plano, conforme delimitação da planta de zonamento.

Artigo 2.º

Definição

De acordo com o Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de outubro, e Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de junho, o Plano de Urbanização «define uma organização para o meio urbano, estabelecendo, designadamente, o perímetro urbano, a conceção geral da forma urbana, os parâmetros urbanísticos, o destino das construções, os valores patrimoniais a proteger, os locais destinados à instalação de equipamentos, os espaços livres e o traçado esquemático da rede viária e das infraestruturas principais».

Artigo 3.º

Composição

1 - O Plano é composto de elementos fundamentais, elementos complementares e elementos anexos.

2 - São elementos fundamentais o Regulamento e as seguintes plantas:

Nº	Título	Escala
1	Planta de zonamento	1: 5 000
2.1	Planta atualizada de condicionantes - outras condicionantes	1: 5 000
2.2	Planta atualizada de condicionantes - Reserva Ecológica Nacional	1: 5 000

3 - São elementos complementares o relatório, o programa de execução, o plano de financiamento e as seguintes plantas:

Nº	Título	Escala
3	Planta de enquadramento	1: 10 000

4.1	Rede viária proposta: hierarquização/perfis transversais tipo	1: 5 000
4.2	Rede viária proposta: nós de ligação e perfis transversais tipo	1: 1000/1:100
5	Esquema da rede de abastecimento de água: conceito global proposto	1: 5 000
6.1	Esquema da rede de drenagem de águas residuais: conceito global proposto	1: 5 000
6.2	Esquema da rede de drenagem de águas pluviais: conceito global proposto	1: 5 000

4 - São elementos anexos os estudos de caracterização, o extrato do Regulamento do PDM e as seguintes plantas:

Nº	Título	Escala
7.1	Extrato da planta de ordenamento do PDM de Vagos (Planta de Síntese do Plano mais abrangente, salientando as alterações)	1: 25 000
7.2	Extrato da planta atualizada de condicionantes do PDM de Vagos (PAC do Plano mais abrangente, salientando as alterações)	1: 25 000
8	Planta da situação existente: levantamento cartográfico	1: 5 000
9	Planta da situação existente: património construído/valor arquitetónico e arqueológico	1: 5 000
10	Planta da situação existente: planos, compromissos e intenções	1: 5 000
11	Planta da situação existente: usos do edificado	1: 5 000
12	Planta da situação existente: estado de conservação do edificado	1: 5 000
13	Planta da situação existente: número de pisos	1: 5 000
14	Planta da situação existente: rede viária - inventário físico	1: 5 000
15	Planta da situação existente: sistema de abastecimento de água	1: 5 000
16	Planta da situação existente: rede de drenagem de águas residuais	1: 5 000
17	Planta da situação existente: rede de drenagem de águas pluviais	1: 5 000
18	Planta da situação existente: rede elétrica	1: 5 000

Artigo 4.º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor após a data da sua publicação no *Diário da República*.

Artigo 5.º

Avaliação e revisão

1 - A implementação do Plano deve ser objeto de avaliação sempre que a Câmara Municipal o entenda, devendo proceder-se à sua revisão antes de decorridos 10 anos sobre a entrada em vigor.

2 - A revisão a que se refere o número anterior não prejudica qualquer decisão que nesse sentido a Câmara Municipal entenda assumir, nos termos da legislação em vigor, procedendo previamente aos estudos necessários que concluam por tal indispensabilidade.

3 - A Câmara Municipal, sempre que entenda proceder à revisão do Plano, poderá considerar a aplicação de medidas preventivas para as áreas do Plano a sujeitar a revisão de modo a acautelar os efeitos urbanísticos pretendidos.

Artigo 6.º

Natureza e força vinculativa

1 - O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respetivas disposições de cumprimento obrigatório, quer para as intervenções de iniciativa pública, quer para as promoções de iniciativa privada ou cooperativa.

2 - Na reabilitação arquitetónica de edifícios existentes, poderão ser dispensadas algumas disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), ao abrigo dos artigos 63º e 64º do RGEU, desde que devidamente justificados em projeto e assegurando convenientemente as condições de funcionalidade, iluminação e ventilação.

Artigo 7.º

Implementação do Plano

1 - A implementação do Plano processar-se-á através de iniciativas de promoção pública, mista ou privada e que se revestem da forma de plano de pormenor, loteamento, edificação ou outras ações, para as áreas definidas na planta de zonamento, dentro dos parâmetros de ocupação estabelecidos no presente Regulamento.

2 - A execução das infraestruturas necessárias para a implementação dos loteamentos efetuar-se-á de acordo com a legislação vigente e com o faseamento estabelecido pelo Plano.

3 - O traçado das infraestruturas constantes do Plano é esquemático e não significa que a sua realização ou pagamento dos respetivos encargos seja da responsabilidade da Câmara Municipal, uma vez que no que se refere a terrenos detidos por particulares, estas poderão constituir parte integrante dos loteamentos com os respetivos encargos para o loteador.

Artigo 8.º

Definições e abreviaturas

Para efeitos da aplicação do Plano são consideradas as seguintes definições e abreviaturas e, para os conceitos técnicos não definidos no presente regulamento, serão aplicadas as definições fixadas no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro:

Alinhamento - linha que limita um talhão, lote ou quarteirão de arruamento público e que corresponde à linha de construção existente ou a construir, delimitando os arruamentos e/ou espaços públicos; podendo-se definir alinhamentos por edifícios, muros ou vedações ou pelo valor da distância entre a linha de construção e o eixo da via com que confronta;

Altura da edificação - é a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;

Ampliação - alteração que dê origem a um aumento da superfície de pavimento existente, quer na vertical quer na horizontal;

Anexo - edifício, ou parte dele, referenciado a uma construção principal, com uma função complementar e entrada autónoma pelo logradouro ou espaço público; não possui título de propriedade autónoma;

Área bruta de construção (abc) - é o somatório das áreas brutas de pavimento edificadas ou suscetíveis de edificação, acima e abaixo da cota de soleira, em cada lote ou parcela, incluindo escadas, caixas de ascensores e alpendres. Excluem-se zonas de varandas, zonas de sótão sem pé-direito regulamentar, terraços, serviços técnicos, estacionamento e áreas destinadas a arrumos em cave, galerias exteriores públicas, arruamentos ou outros espaços livres de uso público e cobertos pelo edifício;

Área bruta de implantação - é área delimitada pela projeção vertical da área total edificada ou suscetível de edificação em cada lote, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, incluindo escadas e, excluindo alpendres, telheiros e varandas balançadas;

Área bruta de pavimento - é a área por piso delimitada pelas paredes exteriores, incluindo a espessura das mesmas, adicionada à área das varandas;

Área de impermeabilização - soma da área total de implantação e da área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, incluindo as caves;

Cave - espaço coberto por laje, quando as diferenças entre a cota do plano inferior dessa laje e as cotas do espaço público mais próximo forem igual ou inferior a 0,30 m, no ponto médio da fachada principal do edifício e inferior a 1,20 m, em todos os pontos de outras fachadas;

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

Construção nova - edificação inteiramente nova, ainda que, sobre o terreno em que foi erguida, já tenha existido outra construção;

Demolição - destruição total ou parcial de um edifício;

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

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

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

Habitação unifamiliar - é o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar;

Índice de implantação (II) - equipara-se ao i.a. definido no PDM e corresponde ao quociente entre a área bruta de implantação da ou das construções e a área da zona definida em plano municipal de ordenamento do território ou a área do prédio/ou prédios sujeito a operação de loteamento, no caso do índice de implantação *bruto*, ou a área da parcela ou do lote, no caso do índice de implantação *líquido*;

Índice de impermeabilização - razão entre a área de impermeabilização e a área total do terreno a que se reporta a operação urbanística;

Índice de construção (IC) - equipara-se ao i.o. definido no PDM e corresponde ao quociente entre a área bruta de construção e a área da zona definida em plano municipal de ordenamento do território ou a área do prédio/ou prédios sujeitos a operação de loteamento, no caso do índice de construção *bruto*, ou a área da parcela ou do lote, no caso do índice de construção *líquido*;

Logradouro - espaço não coberto pertencente a um lote; a sua área é igual à do lote, deduzida a implantação dos edifícios existentes;

Lote - área de terreno correspondente a uma unidade cadastral resultante de uma operação de loteamento ou destaque, com pelo menos um dos lados marginado por via pública, destinado à construção de um único prédio e descrita por um título de propriedade;

Número de Pisos - número de pavimentos sobrepostos de uma edificação, com exceção do vão do telhado não habitável; na contabilização do número de pisos não são consideradas as caves;

Obras de alteração - obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada;

Obras de conservação - obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;

Obras de reconstrução - obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas;

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

Parcela - área de terreno correspondente a uma unidade cadastral existente ou resultante de um destaque;

Plano diretor municipal e plano de pormenor - Planos municipais de ordenamento do território definidos com estas designações na legislação em vigor;

RGEU - Regulamento Geral das Edificações Urbanas;

Sótão - corresponde ao espaço interior entre o último piso e a cobertura e telhado;

Trapeira - janela ou postigo aberto no telhado para arejamento.

CAPÍTULO II

Valores culturais

Artigo 9.º

Valores culturais

O Plano de Urbanização considera como Valores Culturais:

- a) Imóveis com Interesse;
- b) Espaços Urbanos com Interesse.

Artigo 10.º

Imóveis com Interesse

- 1 - O Plano considera como Imóveis com Interesse os que estão assinalados na planta de zonamento e que correspondem a exemplos de arquitetura religiosa, arquitetura civil e estruturas de apoio.
- 2 - Nos imóveis assinalados serão permitidas atividades como:
 - a) Comércio, espaços para exposições, artesanato, espaços de lazer, de espetáculos e turismo, sendo preferencialmente integrados em programas culturais e recreativos;
 - b) Habitação.
- 3 - Nos imóveis assinalados serão permitidas obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação.
- 4 - As intervenções referidas no número anterior têm que se harmonizar com as características originais do edifício, não comprometendo a integridade deste, quer do ponto de vista estético, quer do ponto de vista volumétrico.
- 5 - Cumpre à Câmara Municipal pronunciar-se sobre as intervenções propostas nos imóveis, com vista à sua salvaguarda e valorização, o que se poderá traduzir no condicionamento das obras referidas no n.º 3 deste artigo.
- 6 - Em casos que seja técnica e/ou economicamente questionada a viabilidade da manutenção do imóvel pode a Assembleia Municipal, sobre proposta da Câmara Municipal, não reconhecer o interesse público municipal do imóvel.

Artigo 11.º

Espaços urbanos com Interesse

- 1 - São considerados como espaços urbanos com Interesse, assinalados na planta de zonamento:
 - a) Núcleo antigo de Vagos;
 - b) Santuário de Nossa Senhora de Vagos.
- 2 - As intervenções em edifícios que integram estes espaços estão sujeitas ao disposto no artigo anterior.

3 - É permitida a demolição de edifícios ou partes de edifícios que, estando integrados nos espaços urbanos com Interesse, contribuem para a sua descaracterização.

4 - Qualquer intervenção em imóveis que integram estes espaços tem que respeitar a morfologia e volumetria do espaço em que se insere.

CAPÍTULO III

Disposições genéricas

Artigo 12.º

Funções admitidas nas edificações

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

2 - São ainda admitidas edificações destinadas a indústria do tipo 3, armazéns, artesanato, garagens, oficinas e postos de abastecimento de combustíveis, desde que cumpram a legislação em vigor aplicável e que não provoquem qualquer tipo de efeito poluente, incómodo ou insalubre em relação às atividades definidas no número um deste artigo, designadamente a habitação, nem apresentem outros inconvenientes, nomeadamente em termos de estacionamento e circulação.

Artigo 13.º

Infraestruturas urbanísticas

O licenciamento de construções para quaisquer fins poderá ser recusado nos casos em que não seja garantido o acesso, o abastecimento de água potável, abastecimento de energia elétrica, evacuação de esgotos e águas residuais.

Artigo 14.º

Edificabilidade

1 - Os índices e áreas máximas e lotes mínimos admitidos em loteamentos e operações urbanísticas encontram-se definidos no capítulo IV e no quadro síntese do presente Regulamento.

2 - Ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos da construção principal em relação ao limite do lote ou parcela, em função da tipologia e sem prejuízo da legislação em vigor:

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

3 - Cada novo lote ou prédio edificável deve possuir uma frente para a via pública com uma largura mínima de 8 m, salvo em casos especiais nas zonas consolidadas, nas zonas de preenchimento ou em parcelas existentes em situações de colmatação entre dois lotes existentes, que não sejam objeto de loteamento ou destaque, desde que a sua viabilidade técnica seja demonstrada.

4 - Excecionalmente poderão ser admitidos afastamentos inferiores aos constantes no n.º 2 deste artigo, em casos devidamente fundamentados e desde que não sejam prejudicadas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança dos lotes ou parcelas confinantes e sem prejuízo do disposto no Regulamento Geral de Edificações Urbanas, nas seguintes situações:

- a) A topografia, largura, dimensão ou orientação do terreno torne inviável o seu cumprimento ou que seja comprovado que o cumprimento de tal afastamento coloque em causa o adequado aproveitamento urbanístico do terreno;
- b) A natureza da intervenção ou o carácter arquitetónico da edificação proposta requeira disposições especiais e que constitua uma mais-valia para o tecido urbano adjacente, nomeadamente pela qualificação do espaço público e ao nível da integração formal, funcional e paisagística.

5 - A profundidade dos novos edifícios não poderá pôr em causa as condições de salubridade, iluminação natural e ventilação do edifício e das construções contíguas.

6- Nas zonas consolidadas e de preenchimento, a alteração aos afastamentos das fachadas dos edifícios, assim como a deslocação dos planos marginais e a retificação de alinhamentos só serão permitidas desde que previstas em plano de pormenor, ou, na falta destes, sempre que se verifique necessário o alargamento do perfil de vias.

7 - Os alinhamentos de novos edifícios entre os Kms 67 e 69 da atual E.N. 109 ficam sujeitos ao Plano de Alinhamentos da Infraestruturas de Portugal S. A., enquanto a estrada estiver sob a jurisdição desta entidade, passando posteriormente a adotarem-se as disposições constantes deste Regulamento.

8 - Se a distância lateral da construção ao limite do lote for inferior a 3m não será permitida a abertura de vãos de compartimentos de habitação; não ficam sujeitos a estes afastamentos as novas construções ou reconstruções em Zonas Consolidadas e cujo posicionamento da fachada está à partida definido pelo alinhamento ou construção pré-existente, ou por plano de pormenor ou projeto de loteamento em vigor à data de aprovação do presente Plano.

9 - Nas zonas habitacionais consolidadas só são permitidas ampliações laterais ou a tardoz, desde que cumpram as restantes disposições deste Regulamento.

10 - O número máximo de pisos corresponde ao estabelecido no Regulamento para cada categoria de zona e no Quadro Síntese da Edificabilidade, podendo, em situações devidamente justificadas, ser admitido um piso a mais aos previamente definidos, desde que localizados em terrenos com declive acentuado e que a cêrcea da edificação, na parte que confronta com a via pública, não exceda a cêrcea da envolvente.

Artigo 15.º

Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos

1 - As operações de loteamento e as operações urbanísticas de impacte relevante ou de impacte semelhante a um loteamento integrarão parcelas de terreno destinadas a zonas verdes, equipamentos e infraestruturas viárias, dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes do Quadro I, que correspondem aos valores mínimos a considerar.

2 - Para essa aferição consideram-se as novas parcelas destinadas a zonas verdes, infraestruturas viárias e equipamentos delimitadas na planta de zonamento, bem como outras que sejam necessárias para perfazer os valores resultantes da aplicação dos referidos parâmetros.

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

QUADRO I

Tipologia de ocupação (•)	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamentos	Infraestruturas	
			Arruamentos (Ø)	Estacionamento(#)
Habitação	15 m ² /120 m ² abc hab. (ou 20 m ² /fogo no caso de habitação unifamiliar)	15 m ² /120 m ² abc hab. (ou 20 m ² /fogo no caso de habitação unifamiliar)	Perfil tipo ≥ 9,3m(*) Faixa de rodagem=6,5m (Ω) [(2,0m)(x2) est.] Passeio: 1,4m (x 2) (¶) [(1,0m)(x2) árv.]	Um lugar/ 120 m ² abc hab.(ou um lugar/fogo no caso de habitação unifamiliar) acrescido de um lugar suplementar por cada 15 fogos
Comércio e serviços	20 m ² /100 m ² abc	10 m ² /100 m ² abc	Perfil tipo ≥ 10m(*) Faixa de rodagem=7m (Ω) [(2,25m)(x2)est.] Passeio: 1,5m (x 2) (¶) [(1,0m)(x2) árv.]	Comércio e escritórios: um lugar/50 m ² abc. Turismo: um lugar/2 quartos de hóspedes Salas de espetáculo e locais de reunião: dois lugares/5 utentes Restaurantes: um lugar/4 utentes Outros: um lugar/50 m ² abc.
Indústria	10 m ² /100 m ² abc	10 m ² /100 m ² abc	Perfil tipo ≥ 12m(*) Faixa de rodagem=9m (Ω) [(2,5m)(x2)est.] Passeio: 1,5m (x 2) (¶) [(1,0m)(x2) árv.]	Um lugar/50 m ² abc.

(•) No caso de loteamentos em que coexistam várias tipologias de ocupação, serão calculadas separadamente e adicionadas as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos e estacionamento e será adotado para cada arruamento o perfil correspondente à tipologia servida diretamente por esse arruamento que determinar o perfil de maiores dimensões.

(Ø) Inclui faixa de rodagem e passeios.

(*) Com exceção de arruamentos em áreas urbanas consolidadas ou em arruamentos com alinhamentos pré-definidos.

(Ω) Se se optar por incluir estacionamento ao longo dos arruamentos, devem aumentar-se a cada perfil corredores laterais com 2m(x2), 2,25m(x2) ou 2,5m(x2), consoante se trate da tipologia "habitação", "comércio e serviços" e "indústria".

(¶) Se se optar por incluir no passeio um espaço permeável para caldeiras para árvores, deve aumentar-se a cada passeio 1m.

(#) Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, considerar: veículos ligeiros - 20 m² por lugar à superfície em parque de estacionamento, 12,5 m² por lugar à superfície se for estacionamento longitudinal ou em espinha ao longo da via, e 25 m² por lugar em estrutura edificada; veículos pesados - 75 m² por lugar à superfície e 130 m² por lugar em estrutura edificada

Destinar-se-á sempre uma percentagem de estacionamento a uso público (grátis ou não): 25 % da área de estacionamento afeta a habitação; 50 % da área de estacionamento afeta a comércio, serviços e indústria.

Artigo 16.º

Estacionamento em projetos de construção

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

2 - O número mínimo de lugares de estacionamento a prever no interior dos lotes em projetos de construção é calculado segundo os parâmetros constantes do Quadro II.

QUADRO II

Tipologia de ocupação	Estacionamento
Habitação	Um lugar/ 160 m ² abc hab. ou um lugar/fogo no caso de habitação unifamiliar
Comércio e serviços	<i>Comércio e escritórios:</i> um lugar/100 m ² abc. <i>Turismo:</i> um lugar/3 quartos de hóspedes <i>Salas de espetáculo e locais de reunião:</i> um lugar/8 utentes <i>Restaurantes:</i> um lugar/8 utentes <i>Outros:</i> um lugar/100 m ² abc.
Indústria	Um lugar/100 m ² abc.

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

4 - Os lugares de estacionamento localizados nas garagens de prédios de habitação coletiva serão obrigatoriamente atribuídos na proporção de, pelo menos, um por cada fração.

Artigo 17.º

(Revogado.)

Artigo 18.º

(Revogado.)

Artigo 19.º

(Revogado.)

Artigo 20.º

Anexos e garagens

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

- a) Não ocuparem uma área superior a 20% da área total do lote ou parcela em que se implantem, não podendo essa área ultrapassar 150 m²;
- b) Existir em apenas um único piso;
- c) Não será permitida a utilização como habitação principal;
- d) Não poderão ser construídos entre o plano da fachada frontal da construção principal e o limite frontal do lote relativamente à via de acesso principal. Exceção-se os casos em que os anexos e/ou garagens se integrem na construção principal e garantam uma integração harmoniosa no tecido urbano construído.

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

Artigo 21.º

Muros e vedações

1 – Os muros e vedações confinantes com a via pública não poderão exceder a altura de 1,50 m, extensiva aos muros laterais divisórios de propriedade na parte correspondente até ao limite frontal da construção; acima dessa altura apenas será permitida a utilização de sebes vivas ou elementos vazados, até à altura máxima de 2 m.

2 – Quando haja manifesto interesse em defender aspetos estéticos e/ou funcionais da urbanização local, a Câmara Municipal poderá impor outras alturas para as vedações e sebes vivas.

3 – Os muros não confinantes com o espaço público não poderão ter uma altura superior a 2 m, observada apenas para além do limite frontal da construção.

Artigo 22.º

Corpos balançados

1 - Nas fachadas dos edifícios só serão permitidos corpos balançados sobre a via pública desde que se desenvolvam a partir de 2,5 m de altura e não ultrapassem 1,2 m do plano da fachada medido na perpendicular.

2 - Independentemente do exposto no número anterior, os corpos balançados não podem ultrapassar metade da largura dos passeios; na falta de passeios os corpos balançados só serão permitidos a partir da laje de teto do 1.º andar.

Artigo 23.º

Coberturas

(Revogado.)

Artigo 24.º

Caves e sótãos

- 1 - Não serão permitidos espaços de habitação nas caves das novas construções; as caves sem pé direito regulamentar não são contabilizadas para efeitos do cálculo da área bruta de construção e do número máximo de pisos previstos no presente Regulamento.
- 2 - As caves dos novos edifícios para habitação coletiva, escritórios ou serviços deverão destinar-se, sempre que a sua localização ou áreas o permita, a estacionamento automóvel dos utentes, áreas técnicas, arrecadações e arrumos.
- 3 - As caves dos novos edifícios podem ocupar áreas superiores à área de implantação do edifício, mas nunca excedendo 60% das mesmas, exceto se destinadas a estacionamento podendo assumir o valor da área máxima de impermeabilização da parcela em que se insere.
- 4 - A área do sótão, quando destinada a fins habitacionais, e nos termos definidos no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, é contabilizada como área de construção.
- 5- Os sótãos que não possuem as condições de habitabilidade previstas no RGEU, bem como aqueles cujo uso se destina a arrumos, não poderão ter vãos característicos de compartimentos de habitação.

CAPÍTULO IV

Identificação dos espaços/zonamento

Secção I

Identificação dos espaços/zonamento

Artigo 25.º

Identificação dos espaços

A área de intervenção está dividida em espaço urbano e espaço não urbano.

Artigo 26.º

Espaço urbano

- 1 - O espaço urbano é delimitado pelo perímetro urbano englobando as seguintes zonas conforme delimitação constante na planta de zonamento:
 - a) Zonas consolidadas;
 - b) Zonas de preenchimento;
 - c) Zonas de expansão;
 - d) Zonas de ocupação dispersa;
 - e) Zonas de equipamentos;
 - f) Zonas verdes.
- 2 - Para efeitos de aplicação do Plano algumas zonas definidas subdividem-se em subzonas.

3 - As zonas e subzonas dispõem de regulamentação específica, inserta em local próprio deste Regulamento.

Artigo 27.º

Espaço não urbano

1 - O espaço não urbano engloba as seguintes zonas conforme delimitação constante na planta de zonamento:

- a) Zonas de uso agrícola;
- b) Zonas de interesse paisagístico e ambiental;
- c) Zonas de uso agrícola e de interesse paisagístico e ambiental;
- d) Zonas de uso agroflorestal;
- e) Zonas de vocação turística;
- f) Zona de expansão para equipamento religioso.

SECÇÃO II

Zonas consolidadas

Artigo 28.º

Definição

1 - As zonas consolidadas correspondem a áreas centrais, homogéneas e consolidadas que concentram as funções comerciais e de serviços mais significativos e outras áreas onde a atividade de construção é maioritariamente constituída por operações de alteração, reconstrução e conservação.

2 - Pretende-se a manutenção desse estatuto e a preservação das características gerais da malha urbana, preservar as características arquitetónicas dos edifícios de maior interesse, integração das novas edificações, valorização e preservação dos espaços exteriores públicos.

3 - As zonas consolidadas são:

- a) Zonas consolidadas de Vagos;
- b) Zonas consolidadas de Lombomeão.

Artigo 29.º

Usos e edificabilidade nas zonas consolidadas de Vagos

1 - Estas zonas destinam-se a habitação unifamiliar e coletiva e à implantação de comércio, serviços, turismo e outras atividades compatíveis com a habitação, em edifícios próprios ou em parte dos edifícios mistos, predominantemente de comércio e serviços ou de comércio e habitação.

2 - Enquanto não forem elaborados planos de pormenor, as edificações nas zonas consolidadas de Vagos estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicionais destas zonas urbanas em que se inserem, com exceção para as situações referidas nas alíneas e) e f) deste artigo;
- b) Todos os projetos apresentados à Câmara Municipal, quer para obras de conservação e restauro, quer para novas construções incluirão, obrigatoriamente, mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar;
- c) Os projetos para novas construções têm que incluir um alçado esquemático, pelo menos na escala 1:500, onde se represente a integração do novo edifício no perfil da rua, ou seja representação do número de pisos no novo edifício e dos envolventes, numa extensão de 100 m para cada lado;
- d) Apenas serão permitidas demolições de edifícios que reconhecidamente não apresentem valor histórico e arquitetónico ou quando a sua conservação seja técnica ou economicamente inviável;
- e) No caso de alteração, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cêrcea da pré-existência ou a cêrcea predominante na fachada urbana ou conjunto em que se insere, preconizando sempre uma articulação harmoniosa com os edifícios contíguos;
- f) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado, exceto nos casos previstos no nº 6 do artigo 14.º ou nos casos em que a Câmara Municipal entender conveniente fixar novo alinhamento;
- g) O número máximo de pisos admissível é cinco, desde que sejam cumpridas as disposições da alínea e) deste artigo e do RGEU;
- h) O índice de impermeabilização máximo é 0,8, podendo admitir-se a aplicação do índice de 1,0 em situações que correspondem a pré-existências.

Artigo 30.º

Usos e edificabilidade nas zonas consolidadas de Lombomeão

- 1 - Estas zonas destinam-se a habitação unifamiliar e coletiva e à implantação de comércio, serviços, turismo e outras atividades compatíveis com a habitação, em edifícios próprios ou em parte dos edifícios mistos.
- 2 - As edificações nas zonas consolidadas de Lombomeão estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:
 - a) As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicionais destas zonas urbanas em que se inserem;
 - b) Os projetos para novas construções têm que incluir no alçado principal, a volumetria dos edifícios laterais;

- c) No caso de alteração, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cércea da pré-existência ou a cércea predominante na fachada urbana ou conjunto em que se insere;
- d) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado, exceto nos casos previstos no nº 6 do artigo 14º, ou nos casos em que a Câmara Municipal entender conveniente fixar novo alinhamento;
- e) O número máximo de pisos admissível é dois;
- f) O índice de impermeabilização máximo é 0.7;
- g) É permitida a construção de pequenas instalações para animais de interesse pecuário, de apoio à economia de subsistência familiar, ficando o seu licenciamento sujeito aos seguintes condicionamentos:
 - g1) A área bruta de construção máxima é 20 m²;
 - g2) Pé-direito máximo de 3m;
 - g3) Só é permitido um piso;
 - g4) A implantação na parcela do terreno garantir pelo menos 3m de afastamento aos limites do terreno, lateral e posterior, e, caso exista habitação nas parcelas vizinhas, garantir o afastamento de pelo menos 30 m aos edifícios de habitação;
 - g5) Em relação aos outros edifícios no próprio terreno garantir o afastamento de pelo menos 20 m à habitação e ou 10 m aos anexos;
 - g6) No caso de não existir edifício de habitação no próprio terreno garantir o afastamento à via que permita futuramente implantar construção de acordo com as regras estabelecidas neste artigo;
 - g7) São exigidas fossas nitreiras de acordo com a dimensão da construção.

SECÇÃO III

Zonas de preenchimento

Artigo 31.º

Definição

1 - As zonas de preenchimento de Vagos são zonas de ocupação mais recente, não consolidadas e com vocação de ocupação pré-definida pelas construções existentes ou por loteamentos aprovados.

2 - As zonas de preenchimento são:

- a) Zonas de preenchimento de Vagos;
- b) Zonas de preenchimento de Lombomeão.

Artigo 32.º

Usos e edificabilidade nas zonas de preenchimento de Vagos

1 - Nestas zonas são admitidas atividades, funções e instalações com fins habitacionais, permitindo a instalação de comércio, equipamentos públicos e privados, serviços em geral, serviços de restauração ou similares, ou qualquer outro tipo de ocupação desde que compatível com os usos dominantes, designadamente com a função habitacional, sujeitando-se aos indicadores urbanísticos definidos neste artigo.

2 - O uso comercial só é permitido no rés do chão.

3 - Os usos relacionados com serviços só são permitidos ao nível do rés do chão e 1.º andar.

4 - As edificações nas zonas de preenchimento estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) Sempre que as zonas de preenchimento se encontrem desde já maioritariamente edificadas, as novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do núcleo urbano em que se inserem, com exceção para as situações referidas nas alíneas c) e d) deste artigo;

b) Os projetos para novas construções têm que incluir um alçado esquemático, pelo menos na escala 1:500, onde se represente a integração do novo edifício no perfil da rua, ou seja representação do número de pisos no novo edifício e dos envolventes, numa extensão de 100 m para cada lado;

c) O alinhamento definido para as novas edificações poderá ser alterado, quando estejam em causa aspetos funcionais, estéticos, higiene, salubridade, segurança e correta inserção na malha urbana e se a Câmara Municipal fundamentadamente entender definir novo alinhamento;

d) Quando haja manifesto interesse em defender aspetos estéticos e ou funcionais da urbanização local ou promover a transformação de uma determinada zona com vista à sua qualificação, a Câmara Municipal poderá definir a reestruturação das zonas de preenchimento, sendo que nestes casos o número máximo de pisos é três;

e) As tipologias de construção admitidas são: edifício isolado, edifício geminado e edifício em banda;

f) As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e a coletiva;

g) A área mínima de lote ou parcela é:

g1) Para edifícios isolados é de 400 m²;

g2) Para edifícios geminados é de 275 m²;

g3) Para edifícios em banda é de 200 m²;

h) O número máximo de pisos é de quatro, com exceção para as situações definidas na alínea d) deste artigo;

i) O índice de implantação líquido máximo é:

i1) Para edifícios isolados é de 0,4;

i2) Para edifícios geminados é de 0,4;

i3) Para edifícios em banda é de 0,6;

j) O índice de construção líquido máximo é:

j1) Para edifícios isolados é de 0,8;

- j2) Para edifícios geminados é de 1,0;
- j3) Para edifícios em banda é de 1,8;
- l) O índice bruto de implantação máximo é 0.4 e o índice bruto de construção máximo é 1.2;
- m) O índice de impermeabilização máximo é 0.7, admitindo-se a totalidade do lote para situações definidas em planos de pormenor ou loteamentos;
- n) O número máximo de fogos por edifício é:
 - n1) Para a habitação unifamiliar, 1;
 - n2) Para a habitação coletiva, 10;

Artigo 33.º

Usos e edificabilidade nas zonas de preenchimento de Lombomeão

- 1 - Nestas zonas são admitidas atividades, funções e instalações com fins habitacionais, permitindo a instalação de comércio, equipamentos públicos e privados, serviços em geral, serviços de restauração ou similares, ou qualquer outro tipo de ocupação, desde que compatível com os usos dominantes, designadamente com a função habitacional, sujeitando-se aos indicadores urbanísticos definidos neste artigo.
- 2 - O uso comercial só é permitido no rés do chão.
- 3 - Os usos relacionados com serviços são permitidos ao nível do rés do chão e 1.º andar.
- 4 - As edificações nas zonas de preenchimento estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:
 - a) As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do núcleo urbano em que se inserem, com exceção para as situações referidas na alínea b) deste artigo;
 - b) O alinhamento e cêrcea definidos pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado, exceto se a Câmara Municipal entender conveniente fixar um novo alinhamento ou cêrcea;
 - c) As tipologias de construção admitidas são: edifício isolado, edifício geminado e edifício em banda;
 - d) As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e a coletiva;
 - e) A área mínima de lote ou parcela é de 200 m²;
 - f) O número máximo de pisos é de dois;
 - g) O índice de implantação líquido máximo é 0,5;
 - h) O índice de construção líquido máximo é 1,0;
 - i) O índice bruto de implantação máximo é 0.4 e o índice bruto de construção máximo é 1.0;
 - j) O índice de impermeabilização máximo é 0.7;
 - l) O número máximo de fogos por edifício é:
 - l1) Para a habitação unifamiliar, 1;
 - l2) Para a habitação coletiva, 6;

m) É permitida a construção de pequenas instalações para animais de interesse pecuário, de apoio à economia de subsistência familiar, ficando o seu licenciamento sujeito aos condicionamentos da alínea g) do n.º 2 do artigo 30.º.

SECÇÃO IV

Zonas de expansão

Artigo 34.º

Definição e usos

- 1 - O objetivo das zonas de expansão é proporcionar áreas para a expansão habitacional, sendo, no entanto, admissível a instalação de outras funções, tais como comércio, serviços, turismo ou outros equipamentos, sujeitando-se aos indicadores urbanísticos definidos nos artigos 35.º, 36.º, 37.º e 38.º consoante as zonas em que se localizem.
- 2 - As zonas de expansão subdividem-se em:
 - a) Zonas de expansão de alta densidade de Vagos;
 - b) Zonas de expansão de média densidade de Vagos;
 - c) Zonas de expansão de baixa densidade de Vagos;
 - d) Zonas de expansão de Lombomeão.

Artigo 35.º

Edificabilidade nas zonas de expansão de alta densidade de Vagos

- 1 - As tipologias de construção admitidas são: edifício isolado, edifício geminado e edifício em banda.
- 2 - As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e a coletiva.
- 3 - A área mínima de lote ou parcela é:
 - a) Para edifícios isolados, 350 m²;
 - b) Para edifícios geminados, 275 m²;
 - c) para edifícios em banda, 200 m².
- 4 - O número máximo de pisos é seis.
- 5 - O índice de implantação líquido máximo é:
 - a) Para edifícios isolados, 0,4;
 - b) Para edifícios geminados, 0,4;
 - c) Para edifícios em banda, 0,6.
- 6 - O índice de construção líquido máximo é:
 - a) Para edifícios isolados, 1,0;
 - b) Para edifícios geminados, 1,2;
 - c) Para edifícios em banda, 1,8.
- 7 - O índice bruto de implantação máximo é 0.4 e o índice bruto de construção máximo é 1.6.
- 8 - O índice de impermeabilização máximo é 0.6.

9 - O número máximo de fogos por edifício é:

- a) Para a habitação unifamiliar, 1;
- b) Para a habitação coletiva, 12.

Artigo 36.º

Edificabilidade nas zonas de expansão de média densidade de Vagos

- 1 - As tipologias de construção admitidas são: edifício isolado, edifício geminado e edifício em banda.
- 2 - As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e a coletiva.
- 3 - A área mínima de lote ou parcela é:
 - a) Para edifícios isolados, 500 m²;
 - b) Para edifícios geminados, 400 m²;
 - c) Para edifícios em banda, 300 m².
- 4 - O número máximo de pisos é dois, com exceção de estabelecimentos hoteleiros cujo número máximo de pisos é três.
- 5 - O índice de implantação líquido máximo é:
 - a) Para edifícios isolados, 0,3;
 - b) Para edifícios geminados, 0,4;
 - c) Para edifícios em banda, 0,5.
- 6 - O índice de construção líquido máximo é:
 - a) Para edifícios isolados, 0,5;
 - b) Para edifícios geminados, 0,75;
 - c) Para edifícios em banda, 1,0.
- 7 - O índice bruto de implantação máximo é 0.3 e o índice bruto de construção máximo é 0.6.
- 8 - O índice de impermeabilização máximo é 0.6.
- 9 - O número máximo de fogos por edifício é:
 - a) Para a habitação unifamiliar, 1;
 - b) Para a habitação coletiva, 6.

Artigo 37.º

Edificabilidade nas zonas de expansão de baixa densidade de Vagos

- 1 - As tipologias de construção admitidas são o edifício isolado e o edifício geminado.
- 2 - As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar, bifamiliar e excepcionalmente em edificações isoladas admite-se a habitação coletiva.
- 3 - A área mínima do lote ou parcela é 500 m².
- 4 - O número máximo de pisos é dois.
- 5 - O índice de implantação máximo é 0,3.
- 6 - O índice de construção máximo é 0,5.
- 7 - O índice bruto de implantação máximo é de 0.3 e o índice bruto de construção máximo é 0.5.

- 8 - O índice de impermeabilização máximo é 0,6.
- 9 - A volumetria deve compatibilizar-se com as características do local e da envolvente.
- 10 - O número máximo de fogos por edifício é:
- Para a habitação unifamiliar, 1;
 - Para a habitação coletiva, 4.

Artigo 38.º

Edificabilidade nas zonas de expansão de Lombomeão

- As tipologias de construção admitidas são as de edifício isolado ou geminado.
- As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e bifamiliar.
- A área mínima do lote ou parcela é 300 m².
- O número máximo de pisos é dois.
- O índice de implantação máximo é 0.4.
- O índice de construção máximo é 0.75.
- O índice bruto de implantação máximo é 0.3 e o índice bruto de construção máximo é 0.6.
- O índice de impermeabilização máximo é 0.5.

SECÇÃO V

Zonas de ocupação dispersa

Artigo 39.º

Definição e usos

- São zonas com baixa densidade urbanística onde os edifícios se localizam de forma dispersa, originando uma ocupação em estreita relação com a paisagem envolvente.
- O uso preferencial é o habitacional, admitindo-se outras funções ligadas ao turismo, equipamentos e agricultura, desde que compatíveis com o uso habitacional.

Artigo 40.º

Edificabilidade

- A tipologia admitida é a habitação unifamiliar isolada ou geminada.
- A área mínima do lote ou parcela é 1400 m².
- O número máximo de pisos é dois.
- O índice de implantação máximo e o índice de construção máximo são 0.2.
- O índice de impermeabilização máximo é 0.3.
- A volumetria deve compatibilizar-se com as características do local e da envolvente.
- Constitui exceção ao anterior n.º 2 os espaços intersticiais entre duas parcelas já edificadas.

SECÇÃO VI

Zonas de equipamentos

Artigo 41.º

Zonas de equipamentos

1 - As zonas de equipamentos coletivos são espaços ou edificações destinados à prestação de serviços à coletividade, nomeadamente no âmbito da saúde, educação, assistência social, segurança e proteção civil, à prestação de serviços de carácter económico e à prática, pela coletividade, de atividades culturais, de desporto, de recreio e lazer, podendo ainda contemplar serviços de restauração e entretenimento complementares.

2 - A delimitação das zonas destinadas a equipamentos coletivos é a constante da planta de zonamento do Plano e estas subdividem-se em:

- a) Zona de equipamento existente;
- b) Zona de reserva para equipamento.

3 - A configuração e implantação dos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores das zonas destinadas aos equipamentos deverão ser definidos em projetos que contemplem a componente do edificado e dos arranjos exteriores.

4 - Na elaboração de projetos de loteamento e operações urbanísticas de impacte relevante ou de impacte semelhante a um loteamento serão respeitadas as zonas destinadas a equipamentos delimitadas na planta de zonamento do Plano, sem prejuízo da criação de novas zonas de equipamentos coletivos a integrar nas diferentes zonas urbanas, sempre que necessário e de acordo com o artigo 15.º.

5 - Os projetos para equipamentos deverão ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente, bem como a altura total dominante dos edifícios aí existentes.

6 - As zonas de reserva para equipamento destinam-se a novos equipamentos previstos ou outros de manifesto interesse público que surjam no prazo de vigência do Plano, assim como a zonas verdes, serviços de restauração e entretenimento complementares aos equipamentos.

7 - Nas áreas delimitadas na planta de zonamento como zona reservada para equipamentos podem ser admitidas construções destinadas a habitação unifamiliar, em situações excecionais e devidamente fundamentadas, aprovadas em Reunião de Câmara, nas seguintes condições:

- a) Construção de uma única habitação por unidade predial, cujas regras de edificabilidade correspondem às definidas para as zonas de expansão de baixa densidade de Vagos;
- b) A construção tem de ser destinada a habitação própria e permanente;
- c) O requerente interessado na construção tem de comprovar que é o proprietário ou herdeiro do prédio à data anterior da presente norma.

SECÇÃO VII
ZONAS VERDES

Artigo 42.º

Definição

- 1 - As zonas verdes constituem áreas integradas na estrutura urbana, onde predomina ou se potencia a presença de elementos naturais e que devem ser mantidos e equipados para os usos e funções definidas nos artigos 43º a 45º, não sendo permitida a sua afetação a outras finalidades.
- 2 - A delimitação das zonas verdes é a constante da planta de zonamento do Plano, dividindo-se em:
 - a) Zona verde de lazer e recreio;
 - b) Zona verde de enquadramento;
 - c) Zona verde de proteção.
- 3 - Na elaboração de planos de pormenor e projetos de loteamento serão respeitadas as zonas verdes delimitadas na planta de zonamento do Plano, sem prejuízo da criação de novas zonas verdes a integrar nas diferentes zonas urbanas, sempre que necessário e de acordo com o artigo 15º e com o regime de edificabilidade proposto.
- 4 - A forma e a natureza do tratamento das zonas verdes deverão ser definidas em projetos, com base nas indicações dos artigos 43.º a 45.º
- 5 - Nestas zonas só serão admitidas alterações ao uso atual do solo e construções de apoio, desde que respeitem as finalidades de animação, recreio e lazer devidamente aprovadas como tal pela Câmara Municipal.
- 6 - *(Revogado.)*
- 7 - *(Revogado.)*

Artigo 43.º

Zona verde de lazer e recreio

- 1 - As zonas verdes de lazer e recreio constituem áreas em estreita ligação e envolvência com o tecido urbano construído, nomeadamente zonas residenciais e de serviços, tendo importância relevante na definição do contínuo natural secundário e enquanto elementos de vivificação e qualificação ambiental e de recreio e lazer urbano.
- 2 - Estas zonas podem assumir a forma de pracetas, largos ou jardins, constituindo locais privilegiados para atividades de animação e lazer permitindo a permanência da população, pelo que serão preferencialmente os locais escolhidos para a instalação de mobiliário e equipamento que satisfaça aquelas necessidades.
- 3 - Nestas zonas deverá, contudo, ser mantida a predominância de elementos naturais, nomeadamente em termos de material vegetal, que deverá estar presente em mais de 50% da área de cada zona individualizável.
- 4 - Qualquer intervenção nestas zonas tem que se sujeitar às condicionantes legais existentes.

Artigo 44.º

Zona verde de enquadramento

- 1 - Estas zonas, de uso público, encontram-se intimamente ligadas ao rio, correspondendo a situações de relevo moderado ou acentuado.
- 2 - Nestas zonas devem ser potenciados os usos cénicos dos espaços verdes, nomeadamente em termos de aplicação de material vegetal, sendo a sua conceção estruturada com base na fisiografia local e nas condicionantes naturais e legais identificadas.
- 3 - Não é permitido o derrube de árvores em maciço ou isoladas, bem como a destruição do coberto vegetal e do solo.
- 4 - São permitidas atividades de estadia/contemplanção e recreio, privilegiando percursos pedonais e soluções que não impermeabilizem o solo.
- 5 - Qualquer via para circulação automóvel que venha a ser construída nestas zonas terá que garantir uma circulação condicionada, baixas velocidades e não permitir a circulação de pesados.

Artigo 45.º

Zona verde de proteção

- 1 - As zonas de proteção são zonas *non aedificandi*, constituindo áreas de elevada importância ambiental e cénica no contexto do tecido urbano e devem ser consideradas como elementos essenciais na definição do contínuo natural primário do aglomerado.
- 2 - Nestas zonas não é permitida a impermeabilização do solo, devendo ser efetuadas ações que maximizem a sua importância atrás considerada, nomeadamente em termos de material vegetal como espécies autóctones e tradicionais da paisagem vegetal regional, numa ocupação não inferior a 80% da área de cada Zona.
- 3 - Pretende-se que estas zonas mantenham as funções de proteção e alguma produção resultantes do uso atual do solo, tanto agropecuário como florestal, e que, paralelamente possam vir a desenvolver funções recreativas, compatíveis com o potencial protetor e produtor da mata, com preferência para as atividades de circuitos pedonais, de bicicleta e a cavalo, acompanhadas por postos de interpretação da paisagem, fauna e flora.
- 4 - O equipamento a instalar será o adequado para o correto e fácil desenvolvimento das atividades mencionadas no número anterior e em material leve, de preferência estrutura de madeira.

SECÇÃO VIII

Rede viária e transportes

Artigo 46.º

Rede viária

- 1 - Não são permitidas intervenções que de algum modo inviabilizem a implementação da rede viária proposta.
- 2 - O traçado da rede viária proposto na planta de zonamento é esquemático e indicativo, pelo que, na execução dos projetos, são admitidas variações que contribuem para a sua melhor funcionalidade e exequibilidade, desde que essas variações não comprometam, de modo algum, a hierarquia e a prestação pretendidas.
- 3 - Na implementação da rede viária, para além dos números anteriores, são ainda consideradas as disposições do n.º 3 do artigo 7.º e o n.º 3 do artigo 15.º.
- 4 - As correções e acertos a efetuar na fase de projeto, para implementação da via designada como variante na planta de zonamento, serão preferencialmente efetuados para o exterior do perímetro urbano, evitando incompatibilidades com a ocupação urbana.
- 5 - Em relação à via referida no número anterior reserva-se, contudo, uma faixa de proteção de 10 m, não edificável, para cada lado da plataforma, ao longo de toda a via, com exceção para as parcelas que possuem alvará de loteamento ou com licenciamento aprovado à data de entrada em vigor do Plano.
- 6 - *(Passa a n.º 5 do artigo 46.º)*
- 7 - *(Revogado.)*

Artigo 47.º

Percursos pedonais e cicláveis

- 1 - Os percursos pedonais estão assinalados na planta de zonamento.
- 2 - Não são permitidas intervenções que inviabilizem a implementação destes percursos.
- 3 - Para além dos percursos pedonais assinalados na planta de zonamento, na elaboração de planos de pormenor e loteamentos será sempre privilegiada a integração de novos percursos pedonais e cicláveis e ligações visuais com as diversas zonas verdes definidas na planta de zonamento, entre elas e também com a ria.
- 4 - A pista ciclável será implementada de acordo com o perfil tipo aplicável à respetiva via.

SECÇÃO IX

Zonas de uso agrícola

Artigo 48.º

Zonas de uso agrícola

- 1 - As zonas de uso agrícola são de ocupação e vocação agrícola.
- 2 - Estas zonas estão maioritariamente integradas na Reserva Agrícola Nacional, submetendo-se a sua utilização às disposições do regime jurídico em vigor para esta Reserva.

SECÇÃO X

Zonas de interesse paisagístico e ambiental

Artigo 49.º

Zonas de interesse paisagístico e ambiental

- 1 - São zonas sensíveis do ponto de vista ecológico, paisagístico e ambiental, onde se privilegia a salvaguarda dos valores culturais e naturais.
- 2 - Estas zonas estão maioritariamente integradas na Reserva Ecológica Nacional, submetendo-se a sua utilização às disposições do regime jurídico em vigor para esta Reserva.

SECÇÃO XI

Zonas de uso agrícola e de interesse paisagístico e ambiental

Artigo 50.º

Zonas de uso agrícola e de interesse paisagístico e ambiental

- 1 - São zonas de vocação agrícola e que simultaneamente apresentam uma grande sensibilidade do ponto de vista ecológico, paisagístico e ambiental.
- 2 - Estas zonas estão maioritariamente integradas na Reserva Agrícola Nacional e na Reserva Ecológica Nacional, submetendo-se a sua utilização às disposições do regime jurídico em vigor para a respetivas reservas.

SECÇÃO XII

Zonas de uso agroflorestal

Artigo 51.º

Zonas de uso agroflorestal

- 1 - Só podem ser permitidas edificações destinadas a:
 - a) Instalações adstritas às explorações agrícolas e ou pecuárias e ou florestais;
 - b) Habitações unifamiliares para fixação, em regime de residência permanente, dos agricultores em explorações agrícolas;
 - c) Equipamentos públicos ou privados de interesse local, bem como obras indispensáveis de defesa do património cultural reconhecido pela Câmara Municipal de Vagos.
- 2 - As edificações ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:
 - a) A dimensão mínima da propriedade é 5000 m², com exceção para os casos referidos na alínea a) no n.º 1 deste artigo;
 - b) O número de pisos máximo é um;
 - c) O índice de impermeabilização máximo é 0,05;
 - d) A destruição do coberto vegetal para a implantação das edificações e para o tratamento das suas áreas envolventes não pode, no seu conjunto, exceder 10% da área da propriedade;

e) Para qualquer edificação a erigir nestes espaços, o acesso pavimentado, o abastecimento de água, a drenagem de esgotos e o abastecimento de energia elétrica devem ser assegurados por sistema autónomo cuja construção e manutenção serão a cargo dos interessados, a menos que estes suportem o custo da extensão das redes públicas.

SECÇÃO XIII

Zonas de vocação turística

Artigo 52.º

Zonas de vocação turística

- 1 - As zonas de vocação turística definidas e delimitadas na planta de zonamento destinam-se à implantação de empreendimentos turísticos e equipamentos de animação integrados na paisagem envolvente, respeitando os objetivos fundamentais definidos para o conjunto do espaço urbano.
- 2 - Qualquer intervenção nesta zona tem que se sujeitar às condicionantes legais existentes.
- 3 - Os projetos deverão ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente.
- 4 - As zonas referidas têm que ser dotadas de sistemas de infraestruturas próprias, designadamente de drenagem de águas residuais e respetivo tratamento.
- 5 - A altura máxima das edificações integradas em empreendimentos do tipo aldeamentos turísticos ou outros é de dois pisos, com exceção para as unidades hoteleiras, cujo número máximo de pisos é quatro.
- 6 - A ocupação destas zonas terá que ser precedida da execução de um plano de pormenor, de iniciativa pública ou privada, que respeitará os seguintes indicadores máximos:
 - a) Índice de implantação bruto de 0.25;
 - b) Índice de construção bruto de 0.4;
 - c) Índice de impermeabilização de 0.4.

SECÇÃO XIV

Zonas de expansão para equipamento religioso

Artigo 53.º

Zonas de expansão para equipamento religioso

- 1 - As zonas de expansão para equipamento religioso definida e delimitadas na planta de zonamento destina-se à implantação de equipamentos relacionados com o Santuário ou outros que se revelem de interesse municipal.
- 2 - Qualquer intervenção nestas zonas tem que se sujeitar às condicionantes legais existentes.
- 3 - Os projetos deverão ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente.

4 - A configuração e implantação dos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores destas deverão ser definidas em projetos que contemplem a componente do edificado e dos arranjos exteriores.

5 - A altura máxima das edificações corresponde a dois pisos, admitindo-se exceções para elementos pontuais como torres de igrejas, frontarias e elementos decorativos.

CAPÍTULO V

Disposições finais e transitórias

Artigo 54.º

Exceções

Constituem exceção aos indicadores urbanísticos definidos nos artigos 32.º, 33.º, 35.º a 38.º, 40.º e 51.º a legalização de edificações existentes à data de entrada em vigor do PU e desde que construídas até 31 de dezembro de 1995, data à qual corresponde o levantamento e inventário, realizado pelo PU, que identificou todas as situações, desta natureza.

Artigo 55.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

1 - O plano de urbanização delimitou áreas correspondentes a unidades operativas de planeamento e gestão, para as quais devem ser elaborados planos de pormenor:

- a) Núcleo antigo da vila de Vagos;
- b) Estruturação prioritária da vila de Vagos;
- c) Expansão Sul;
- d) Envolvente da casa do povo;
- e) Zona ribeirinha de Vagos.

Artigo 56.º

Taxas para a realização de infraestruturas urbanísticas

(Revogado.)

Artigo 57.º

Domínio público hídrico - Área de jurisdição da Administração do Porto de Aveiro

(Revogado.)

Artigo 58.º

Omissões

Sempre que este regulamento for omissivo, serão aplicadas as disposições da lei geral, do Plano Diretor Municipal e do Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação.

QUADRO SÍNTESE DA EDIFICABILIDADE

Zonas	Tipologia da construção	Lote Mín. (m ²)	Nº Pisos máx.	I.I. bruto máx.	I.I. líquido máx.	I.C. bruto máx.	I.C. líquido máx.	I. Imper. máx.	Nº Fogos máx.
Zonas consolidadas de Vagos	Geminada		5 (c)					0.8	
	Banda								
Zonas consolidadas de Lombomeão	Geminada		2 (c)					0.7	
	Banda								
Zonas de preenchimento de Vagos	Isolada	400	4 (a)	0.4	0.4	1.2	0.8	0.7	10
	Geminada	275			0.4		1.0		
	Banda	200			0.6		1.8		
Zonas de preenchimento de Lombomeão	Isolada	200	2 (c)	0.4	0.5	0.8	1.0		6
	Geminada								
	Banda								
Zonas de expan. de alta dens. de Vagos	Isolada	350	6 (c)	0.4	0.4	1.6	1.0	0.6	12
	Geminada	275			0.4		1.2		
	Banda	200			0.6		1.8		
Zonas de expan. de média dens. de Vagos	Isolada	500	2 (b)	0.3	0.3	0.6	0.5	0.6	6
	Geminada	400			0.4		0.75		
	Banda	300			0.5		1.0		
Zonas de expan. de baixa dens. de Vagos	Isolada	500	2 (c)	0.3	0.3	0.5	0.5	0.6	4
	Geminada								
Zonas de expansão de Lombomeão	Isolada	300	2 (c)	0.3	0.4	0.6	0.75	0.5	2
	Geminada								
Zonas de ocupação dispersa	Isolada	1400	2 (c)		0.2		0.2	0.3	1
	Geminada								

Notas:

(a) De acordo com o n.º 4 do artigo 32.º, admite-se a reestruturação de algumas zonas, sendo, nesses casos, o número máximo de pisos igual a três.

(b) De acordo com o n.º 4 do artigo 36.º, admite-se o número máximo de três pisos para estabelecimentos hoteleiros.

(c) De acordo com o n.º 10 do artigo 14.º, pode ser admitido um piso a mais aos previamente indicados para cada categoria de zona, nas situações de exceção identificadas.

ANEXO 5

PARECER FINAL DA CCDRC

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Ex.mo(a) Senhor(a)
Presidente da Câmara Municipal do Município de
Vagos
Rua da Saudade
3840-420 Vagos

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referência

DOTCN 685/20
Proc: PUR-AV.18.00/1-20
ID 131445

Data

5/01/21

ASSUNTO: 3ª Alteração ao Plano de Urbanização de Vagos - Emissão de parecer no âmbito da conferência procedimental, nos termos do disposto no nº 3 do art.º 86º do RJIGT

A Câmara Municipal de Vagos enviou, via PCGT, uma proposta de alteração ao Plano de Urbanização de Vagos (3ª Alteração), para efeitos de realização de conferência procedimental com as entidades representativas dos interesses a ponderar na área em causa, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 86º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovado pelo D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio.

Analisada a natureza das alterações pretendidas, que se traduzem exclusivamente em alterações regulamentares, constata-se a desnecessidade de consulta de outras entidades para além desta CCDRC.

Assim e após análise dos elementos enviados, informa-se V. Exa. o seguinte:

1. Enquadramento, oportunidade e termos de referência

O Plano de Urbanização (PU) de Vagos foi ratificado pela RCM nº 27/2001, publicada no Diário da República nº 52, 1ª série B, de 2 de março de 2001.

Através do Aviso nº 12023, o PU foi objeto de uma alteração por adaptação à 1ª revisão do PDM de Vagos, publicado no DR nº 106, 2ª série, de 1 de junho de 2011. A 9 de abril de 2013, através do Aviso nº 4806, publicado no DR nº 69, 2ª série, o PU foi sujeito a uma segunda alteração, e ainda a uma correção material, conforme Declaração nº 203, publicada no DR nº 192, 2ª série, a 4 de outubro de 2013.





Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Em 22.03.2018, a Câmara Municipal, deliberou dar início ao procedimento da 3ª alteração ao PU de Vagos, decisão esta publicada através do Aviso n.º 5539/2018, publicado no Diário da República n.º 79, 2ª série, de 23.04.2018, estipulando o prazo de elaboração de 15 meses. Contudo, este procedimento caducou, por incumprimento do prazo estabelecido para a sua conclusão, tendo a Câmara Municipal, em 23.07.2020, deliberado dar início a novo procedimento de alteração, definido a oportunidade e os termos de referência que o sustentam, decisão esta que foi publicada através do Aviso n.º 13781/2020 no Diário da República n.º 178, 2ª série, de 11.09.2020, bem como da deliberação de caducidade da deliberação de 22.03.2018.

A deliberação do início do processo da 3ª Alteração do PU de Vagos foi publicitada no Jornal de Notícias e Diário de Aveiro, de 17.09.2020 e na página da internet da Câmara Municipal.

O período de participação preventiva decorreu durante 15 dias após a publicação do referido aviso em Diário da República, no período compreendido entre o dia 11 de setembro a 2 de outubro, dando assim cumprimento ao estipulado no n.º 1 do art.º 76.º e no n.º 2 do art.º 88.º do RJIGT.

Foi igualmente deliberado não sujeitar esta alteração a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 78.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio, conjugado com DL n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo DL n.º 58/2011, de 4 de maio, de acordo com o relatório fundamentado apresentado.

A Câmara deliberou estabelecer o prazo de 15 meses para a conclusão deste procedimento, conforme disposto no n.º 1 do artigo 76º do RJIGT.

A deliberação da CM de alterar o Plano de Urbanização é fundamentada na necessidade de ajustar as regras do plano de urbanização à nova realidade e dinâmicas de investimento, incentivando a política de reabilitação do centro da vila, com o objetivo de captar mais turistas e dar resposta às pretensões que vão aparecendo.

Esta decisão enquadra-se, assim, no artigo 118.º do RJIGT, porquanto decorre da necessidade de adequação à evolução das condições económicas e sociais que fundamentaram as opções definidas no plano, bem como da necessidade de simplificar e atualizar alguns conceitos, harmonizando com os novos conceitos no domínio do ordenamento do território e urbanismo, fixados no Decreto regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, e no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE) em vigor.

*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro***2. Alterações propostas**

A 3ª Alteração ao Plano de Urbanização de Vagos tem natureza meramente regulamentar e incide sobre os artigos 8º, 10º, 14º, 15º, 20º, 21º, 24º, 28º, 29º, 30º, 32º, 33º, 36º, 37º, 41º e 52º do Regulamento do PU.

As alterações apresentadas compreendem:

- atualização de conceitos de acordo com o DR nº 5/2019, de 27 de setembro;
- atualização de conceitos de acordo com o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) - DL 136/2014, de 9 de setembro;
- harmonização com o RMUE (Regulamento Municipal da Urbanização do Município de Vagos) – Aviso nº 7835/2015, publicado no DR nº 136, 2ª série, de 15 de julho;
- ajuste de algumas normas urbanísticas às especificidades do território e às necessidades existentes e decorrentes da prática de gestão e execução do PU de Vagos.

As alterações propostas são as seguintes:

- **Artigo 8º (Definições e abreviaturas)**

Adequaram o conceito de Altura da edificação, Área bruta de construção, Número de Pisos, Obras de reconstrução e obras de conservação e Obras de alteração, ao DR nº 5/2019, ao RJUE e às necessidades decorrentes da gestão urbanística.

Acrescentaram o conceito de “Área de impermeabilização” e “Índice de impermeabilização”.

- **Artigo 10º (Imóveis com interesse)**

Adequaram ao RJUE.

- **Artigo 14º (Edificabilidade)**

n.º 1 - Eliminam do alcance da norma os Planos de Pormenor e incluem as operações urbanísticas (que engloba as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo para fins não exclusivamente agrícolas, pecuárias florestais, mineiro ou de abastecimento público de água).

n.º 2 – Eliminam a coluna correspondente ao afastamento Frontal, estabelecendo os critérios apenas para afastamento Lateral e Tardoz.

n.º 4 - Definem a abrangência dos casos excecionais aos afastamentos mínimos indicados, tipificando as situações. Deixa de ser apenas permitido para os casos de colmatação, reconstrução e em situações em que a topografia do terreno torne inviável o seu cumprimento.

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

n.º 5 – A Câmara optou por não impor uma medida exata para a profundidade dos edifícios nas novas construções, salvaguardado apenas que a profundidade não poderá pôr em causa as condições de salubridade, iluminação natural e ventilação do edifício e das construções contíguas.

n.º 7 – Atualização da designação da entidade.

Novo n.º 10 – De modo a admitir o aumento de um piso aos previamente definidos, em situações devidamente justificadas.

- **Artigo 15º (Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos)**

n.º 1 – Eliminam do alcance da norma os Planos de Pormenor e incluem as operações urbanísticas consideradas de impacte relevante, de acordo com o RMUE.

- **Artigo 20º (Anexos e garagens)**

n.º 1, alínea a) – Aumento de 10% para 20% da área de construção de anexos de apoio e garagens, bem como da área máxima de construção, estipulando 150,00 m², em vez de 100,00 m².

- **Artigo 21º (Muros e vedações)**

n.º 1 – Aumento da altura do muro de vedação de 1,20 m para 1,50 m e até ao limite frontal da habitação (e não posterior).

n.º 3 – Alteração da referência da altura que o muro de vedação não confinante com a via pública pode ter, passando do limite posterior para o limite frontal da habitação.

- **Artigo 24º (Caves e sótãos)**

n.º 1 - Clarificação da norma com outra redação.

n.º 2 – Aumentam os usos permitidos para a utilização das caves.

- **Artigo 28º (Definição)**

n.º 1 – Adequaram o articulado às novas definições do art.º. 8º.

- **Artigo 29º (Usos e edificabilidade nas zonas consolidadas de Vagos)**

n.º 2, alínea e) - Adequaram o articulado às novas definições do art.º. 8º.

- **Artigo 30º (Usos e edificabilidade nas zonas consolidadas de Lombomeão)**

n.º 2, alínea c) - Adequaram o articulado às novas definições do art.º. 8º.

- **Artigo 32º (Usos e edificabilidade nas zonas de preenchimento de Vagos)**

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

n.º 4 – Aumentam o n.º máximo de fogos (passam de 8 para 10) para a habitação coletiva.

- **Artigo 33º (Usos e edificabilidade nas zonas de preenchimento de Lombomeão)**

n.º 4 – Aumentam o n.º máximo de fogos (passam de 4 para 6) para a habitação coletiva.

- **Artigo 36º (Edificabilidade nas zonas de expansão de média densidade de Vagos)**

n.º 9 – Aumentam o n.º máximo de fogos (passam de 4 para 6) para a habitação coletiva.

- **Artigo 37º (Edificabilidade nas zonas de expansão de baixa densidade de Vagos)**

n.º 2 – Admitem a tipologia bifamiliar (e não apenas a unifamiliar) e em edificações isoladas permitem a habitação coletiva (e não apenas a bifamiliar).

n.º 10 – Estipulam o número máximo de fogos por edifício e por tipologia.

- **Artigo 41º (Zonas de equipamentos)**

n.º 4 – Eliminaram do alcance da norma os Planos de Pormenor e incluem as operações urbanísticas consideradas de impacto relevante, de acordo com o RMUE.

Novo n.º 7 – Vem permitir, em zonas de equipamento, a construção destinada a habitação em situações excecionais.

- **Artigo 51º (Zonas de uso agroflorestal)**

n.º 2 - Adequaram o articulado às novas definições do art.º 8º, passando a considerar o índice de impermeabilização máximo.

- Atualização do quadro síntese da edificabilidade, de acordo com as alterações propostas.

3. Apreciação das alterações propostas

Relativamente às alterações preconizadas considera-se que a maioria não tem carácter estrutural e não põem em causa os princípios de uso, ocupação e transformação do solo que estiveram subjacentes à elaboração do Plano em vigor, resultando apenas da necessidade de adequar este instrumento de ordenamento às expectativas atuais e à experiência de gestão e de aplicação das normas do plano nos últimos 7 anos.

Contudo, realça-se o seguinte:

- **Artigo 8º (Definições e abreviaturas)**



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Acrescentaram o conceito de “Área de impermeabilização” e de “Índice de impermeabilização”. Porém, não utilizaram o conceito técnico de Índice de impermeabilização do solo estabelecido pelo DR nº 5/2019, de 27 de setembro,

A fundamentação apresentada para o conceito de obras de reconstrução e obras de conservação não está correta, uma vez que é o RJUE que tipifica os mesmos.

- **Artigo 14º (Edificabilidade)**

n.º 2 – Eliminaram o parâmetro do afastamento frontal mínimo. Após consulta do RMUE verificou-se que os n.ºs 1 e 2 do art.º. 4º contemplam regras para a implantação das construções no que concerne ao alinhamento da fachada frontal.

Considera-se também que, apesar de ser uma decisão da Câmara decidir que regras específicas pretende vincular na área de intervenção do PU, tendo este artigo um caráter genérico de edificabilidade, sugere-se que deverão ser incluídas nesta regra também as parcelas, propondo-se que a redação passe a ser “... em relação ao limite do lote ou parcela, ...”.

Caso não alterem a redação conforme sugerido, realça-se a contradição com o articulado do n.º 4.

n.º 5 – Após consulta do RMUE verifica-se que o texto proposto está de acordo com o articulado do artigo 6º.

Novo n.º 10 – Este n.º foi acrescentado de forma a permitir, em situações devidamente justificadas, a construção de um piso a mais aos previamente definidos. O texto proposto refere que “o piso a mais só é permitido no caso do terreno ter um declive acentuado e a altura da fachada que confronta com a via pública não exceder a cêrcea da envolvente”.

Chama-se a atenção que o conceito de altura da fachada não está contemplado no artigo 8º do PU de Vagos (Definições), devendo o conceito seguir a ficha nº I-6 do DR nº 5/2019. Uma vez que a definição também não corresponde ao conceito de cêrcea (definido no art. 8º do Regulamento do PU) sugere-se uma melhor ponderação relativamente aos conceitos utilizados na redação proposta.

- **Artigo 15º (Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos)**

n.º 1 – Eliminam do alcance da norma os Planos de Pormenor e incluem as operações urbanísticas consideradas de impacte relevante, de acordo com o RMUE. Porém, de forma a dar cumprimento ao estipulado no n.º 5 do art.º. 57º do RJUE, as operações urbanísticas com impacte semelhante a um



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

loteamento também devem ser incluídas, de acordo com as definições do art.º 31º do RMUE (apesar da aparente omissão do RMUE quanto a esta definição).

- **Artigo 20º (Anexos e garagens)**

n.º 1, alínea a) – Da fundamentação apresentada, não se percebe em que medida é que, se estão a propor o aumento da área de construção e da área de construção mínima permitida para os anexos, tal resulta em *“reduzir o seu impacto visual na paisagem”*.

- **Artigo 21º (Muros e vedações)**

n.º 1 – Após consulta do RMUE verifica-se que o texto proposto, no que diz respeito à referência do limite frontal da construção, está de acordo com o articulado do n.º 1 do artigo 13º.

- **Artigo 24º (Caves e sótãos)**

n.º 1 - Pese embora a norma apenas tenha sofrido uma alteração na redação, de forma a ficar mais esclarecedora, sugere-se que a redação da norma seja novamente revista. Por exemplo, quando referem que *“as caves não são contabilizadas para efeitos do cálculo da área total e do número máximo de pisos previstos no presente Regulamento”*, não é claro a que área total se estão a referir (construção? implantação?).

Sugere-se também que o articulado esclareça que a área da cave só não entra para o cálculo da área de construção se não tiver o pé direito regulamentar para garantir a conformidade com a ficha I-8 do DR 5/2019, de 27 de setembro.

- **Artigo 41º (Zonas de equipamentos)**

n.º 4 – Eliminam do alcance da norma os Planos de Pormenor e incluem as operações urbanísticas consideradas de impacte relevante, de acordo com o RMUE. Porém, de forma a dar cumprimento ao estipulado no n.º 5 do art.º. 57º do RJUE, as operações urbanísticas com impacte semelhante a um loteamento também devem ser incluídas, de acordo com as definições do art. 31º do RMUE (apesar da aparente omissão do RMUE quanto a esta definição).

Novo n.º 7 – Visa permitir, em zonas de equipamento, a construção destinada a habitação em situações excecionais.

Considera-se que a exceção aqui prevista está demasiado aberta e que este regime de excecionalidade deve ser melhor equacionado pois pode transformar-se na regra, desvirtuando os objetivos que nortearam a qualificação do espaço. Sugere-se que concretizem os casos que fundamentam o regime de excecionalidade.



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

A fundamentação apresentada apenas identifica a opção da CM nesta matéria, não contendo os eventuais fundamentos técnicos que sustentam tal opção.

Realça-se ainda que:

- Já que a proposta apresentada contempla a atualização de alguns conceitos, de acordo com o DR nº 5/2019, de 27 de setembro devem aproveitar o procedimento para atualizarem os restantes, como por exemplo, altura da edificação, altura da fachada, cêrcea e área bruta de construção;
- A proposta de alteração ao regulamento deve ser apresentada conforme dispõe as regras gerais de legística constantes do anexo II da RCM nº77/2010, de 11/10 - programa de simplificação legislativa SIMPLERIS – em particular o seu artigo 10.º, a saber:

“(…)”

Artigo 10.º

Alterações, revogações, aditamentos e suspensões

1 - As alterações, revogações, aditamentos e suspensões devem ser expressos, discriminando as disposições alteradas, revogadas, aditadas ou suspensas e respeitando a hierarquia das normas.

2 - Não deve utilizar-se o mesmo artigo para proceder à alteração de mais de um diploma.

3 - Quando se proceda à alteração ou aditamento de vários diplomas, a ordem dos artigos de alteração ou aditamento inicia-se pelo ato que a motiva, seguindo-se os restantes pela ordem hierárquica e, dentro desta, cronológica, dando precedência aos mais antigos.

4 - Deve ser prevista a introdução das alterações no local próprio do diploma que se pretende alterar ou aditar, transcrevendo a sistematização de todo o artigo e assinalando as partes não modificadas, incluindo epígrafes, quando existam.

5 - A caducidade de disposições normativas ou a sua declaração de inconstitucionalidade ou de ilegalidade com força obrigatória geral pode ser assinalada aquando da alteração dos diplomas em que estejam inseridas.

6 - No caso de revogação integral e não substitutiva de um ou vários artigos deve criar-se um artigo próprio para o efeito.

7 - Quando a alteração de um artigo implicar a revogação não substitutiva de um dos seus números, a referida revogação deve ser evidenciada na norma de alteração e na norma revogatória final.

8 - Não deve alterar-se a numeração dos artigos de um ato normativo em virtude de revogações não substitutivas ou de aditamentos.

(…)”

4. Avaliação Ambiental Estratégica (AAE)

A CM deliberou a isenção do procedimento de avaliação ambiental estratégica, concluindo que “de acordo com os critérios referidos no D.L. n.º 232/2007, de 15 de junho, as alterações a introduzir no



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

regulamento do PU em vigor não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, uma vez que são pequenas alterações de pormenor”, avaliação esta com a qual se concorda, dada a natureza e dimensão das alterações pretendidas.

Assim, deve esta decisão da Câmara Municipal ser disponibilizada ao público nos termos do n.º 7 do artigo 3º do D.L. n.º 232/2007, de 15/06, na redação do D.L. n.º 58/2011, de 04/05.

5. Conclusão

Face ao exposto, e nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 86º e no n.º 2 do artigo 85º do RJIGT, o **parecer da CCDRC** é o seguinte:

- A proposta dá cumprimento às normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente e no que se refere ao enquadramento nas disposições do RJIGT respeitante à elaboração, participação pública, publicitação e publicação;
- O Relatório de fundamentação de dispensa de avaliação ambiental estratégica (AAE) de qualificar a alteração ao PU Vagos como não suscetível de ter efeitos negativos para o ambiente, dá cumprimento ao disposto no n.º 1 e n.º 2 do artigo 120.º, do RJIGT;
- As alterações propostas estão conformes com o instrumento de gestão territorial aplicável, nomeadamente o Plano Diretor Municipal.

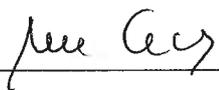
Face ao exposto, esta CCDRC emite **parecer final favorável** à proposta da 3ª alteração ao Plano de Urbanização de Vagos, condicionado às correções identificadas no ponto 3 da presente informação.

Neste sentido, a 3ª alteração ao Plano de Urbanização de Vagos, encontra-se em condições de ser sujeita a discussão pública, nos termos do artigo 89.º do RJIGT, devendo o presente parecer acompanhar o processo de alteração do plano no referido procedimento.

Mais se informa que, findo o período de discussão pública a CM pondera e divulga, através da comunicação social e respetiva página da Internet, os resultados e elabora a versão final da proposta de alteração do Plano a submeter à aprovação da Assembleia Municipal, de acordo com o n.º 1 do artigo 90.º do RJIGT.

Com os melhores cumprimentos,

A Presidente



(Dr.ª Isabel Damasceno Campos)

