

Câmara Municipal de Baião  
Anexo  
**REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE  
BAIÃO**

CAPÍTULO I  
**Disposições Gerais**

Artigo 1.º

**Âmbito e aplicação**

1- O Plano de Urbanização de Baião, adiante designado PU de Baião ou simplesmente Plano, tem por objeto de intervenção uma parte da freguesia de Campelo, no concelho de Baião, correspondente ao território delimitado nas peças desenhadas que o integram.

2- Ao território definido no número anterior aplica-se o presente Regulamento e as peças desenhadas que fazem parte integrante do Regulamento, designadamente a planta de zonamento e a planta de condicionantes.

3- Todas as ações de licenciamento de construções e reconstruções, recuperações, alterações de uso, destaque de parcelas loteamentos, obras de urbanização e quaisquer outras ações que tenham por consequência a transformação do revestimento ou da configuração e estrutura do solo ficam sujeitas às presentes disposições regulamentares sem prejuízo do estabelecido no Plano Diretor Municipal de Baião e na lei geral.

Artigo 2.º

**Natureza Jurídica**

O PU de Baião tem a natureza de regulamento administrativo.

Artigo 3.º

**Composição do Plano**

1- O PU de Baião é composto por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de zonamento (n.º1) à escala de 1:2000;
- c) Planta atualizada de condicionantes (n.º2), à escala de 1:2000.

2- O PU de Baião é acompanhado pelas seguintes peças:

Relatório;  
Programa de execução/plano de financiamento;  
Planta de enquadramento (n.º3), às escalas de 1:10 000, 1:25 000 e 1:100 000;  
Planta da situação existente (n.º4), à escala de 1:2000;  
Caracterização física - hipsometria/festos e talwegues (n.º5.1), à escala de 1:5000;  
Caracterização física - declives/exposições preferenciais/índices de radiação(n.º5.2), à escala de 1:5000;  
Caracterização urbanística - espaço edificado - cerceas/tipologias habitacionais (n.º6.1), à escala de 1:2000;  
Caracterização urbanística - ocupacional funcional, equipamentos e serviços (n.º6.2), à escala de 1:2000;  
Caracterização urbanística - redes infraestruturais de abastecimento e drenagem (n.º6.3), à escala de 1:2000;  
Carta de condicionamento acústico (n.7).

3- Para efeitos da aplicação do presente Regulamento deverão ser sempre utilizadas, completamente com este, a planta atualizada de condicionantes e planta de zonamento.

4- O relatório fundamenta as soluções adotadas e contém importantes propostas e orientações, que devem ser tomadas em consideração no processo de implementação do PU.

#### Artigo 4.º

#### **Definições**

Para efeitos deste Regulamento, são adotadas as seguintes definições:

Área bruta de construção - para os edifícios construídos ou a construir, quaisquer que sejam os fins a que se destinam, é o somatório da área bruta de cada um dos pavimentos acima e abaixo do solo, incluindo escadas e caixas dos elevadores, com exclusão de terraços descobertos, garagens m cave, galerias exteriores públicas, arruamentos e espaços livres de uso público cobertos pela edificação, zonas de sótão não habitáveis, arrecadações em cave ou no vão de cobertura afetas às diversas unidades de utilização do edifício e áreas técnicas acima e abaixo do solo;

Alinhamento da construção - linha definida pelas autoridades municipais que delimita o afastamento mínimo de uma construção ao espaço público;

Cércea - dimensão vertical da construção, contada no ponto central da frente do lote até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda de terraço, sendo considerada a cave para este efeito se, no ponto central do lote, existir uma diferença de cotas entre a cota de arruamento e a cota da face inferior da laje do pavimento do rés-do-chão, igual ou superior a 1,20m, sendo medida em metros ou em número de pisos de pé-direito regulamentar;

Obras de Construção - obras de criação de novas edificações.

Obras de reconstrução - obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de um edifício existente das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e do número de pisos;

Obras de reestruturação - obras de transformação de uma instalação existente da qual resulte modificação da sua traça original, designadamente no que respeita à sua natureza ou modo de funcionamento da sua estrutura resistente ou à compartimento e uso dos espaços, sem contudo interferir com a composição arquitetónica das fachadas principais do edifício;

Obras de ampliação - obras de que resulte, numa edificação existente, o:

Aumento da área de pavimento;

Aumento da área de implantação;

Aumento da cércea;

Aumento do volume;

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 restauro - obra especializada que tem por fim a conservação e consolidação de uma construção, assim como a preservação ou reposição da totalidade ou parte da sua conceção original ou dos elementos construtivos correspondentes a momentos significativos da sua história;

Uso habitacional - engloba a habitação unifamiliar e plurifamiliar e as instalações residenciais especiais tais como albergues, residências de estudantes, religiosas, etc.;

Uso terciário - inclui serviços públicos e privados, comércio retalhista e equipamentos coletivos de iniciativa privada ou cooperativa;

Unidades comerciais de dimensão relevante - estabelecimento, considerado individualmente ou no quadro de um conjunto pertencente a uma mesma empresa ou grupo, em que se exerce a atividade comercial e relativamente ao qual se verifica as

condições estabelecidas no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 218/97, de 20 de agosto;

Equipamentos coletivos - são os equipamentos de iniciativa e propriedade pública ou classificados de interesse público que compreendem, nomeadamente, as instalações e locais destinados a atividades de formação, ensino e investigação, de saúde e higiene, de segurança social e pública, de cultura e lazer, educação física e desporto e de abastecimento público;

Serviços públicos - compreendem as instalações e edifícios afetos aos serviços do Estado e da Administração Pública.

Artigo 5.º

#### **Omissões**

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplicar-se-á o disposto na demais legislação vigente.

### **CAPÍTULO II**

#### **Morfologia urbana e uso do solo**

Artigo 6.º

#### **Disposições gerais**

a) A área abrangida pelo Plano está subdividida nas seguintes zonas, delimitadas na planta de zonamento:

Zona Habitacional do tipo I (área predominantemente residencial unifamiliar existente, a consolidar);

Zona habitacional do tipo II (área predominantemente residencial unifamiliar a criar);

Zona habitacional do tipo III (área predominantemente residencial multifamiliar existente e a criar);

Zona de utilização mista (existente e a criar);

Zona de construção condicionada (área predominantemente residencial unifamiliar e multifamiliar;)

Zona de equipamento (existente e proposto);

Zona industrial e unidades comerciais de dimensão relevante;

Zona de estrutura ecológica (zona de verde urbano, área agro-florestal, Reserva Agrícola, Reserva Ecológica Nacional e área verde de proteção)

b) São também assinaladas na planta de zonamento as unidades operativas de planeamento e gestão que permitirão reestruturar a grelha dos equipamentos, racionalizar a rede viária e requalificar o espaço urbano, para onde a Câmara Municipal providenciará a elaboração de estudos urbanísticos mais aprofundados, bem como os edifícios a classificar a sua área de proteção.

Artigo 7.º

#### **Modelação do terreno**

1 - Nos trabalhos de modelação do terreno necessários à construção ou ampliação de edifícios, seja qual for o seu uso, qualquer diferença de cota, provocada por aterro ou escavação, deverá assegurar entre a nova plataforma e o terreno natural ou plataforma contígua um talude ou um plano virtual definido pela base do edifício e pelo limite posterior do prédio com pendente igual ou inferior a 30%.

2 - Não é permitida a construção de muros de suporte que estabeleçam diferenças de cota entre plataformas e o terreno natural superiores a 3m.

3 - Excluem-se as construções localizadas em loteamentos aprovados cujos lotes, pelas suas dimensões e topografia, não permitem cumprir este artigo.

#### Artigo 8.º

##### **Uso preferencial**

1 - As zonas residenciais dos tipos I, II E III destinam-se preferencialmente à localização de outras, designadamente comerciais, de serviços, industriais e de armazenagem, desde que estas não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com as atividades residenciais

2 - Considera-se que existem condições de incompatibilidade sempre que as atividades mencionadas:

a) Dêem lugar a ruídos, fumos, resíduos ou, de modo geral, prejudiquem as condições de salubridade;

b) Perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga ou com inoportável tráfego de pesados;

c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão.

3 - Todas as atividades que estejam sujeitas a legislação específica relativa a autorização de instalação não ficam isentas de uma apreciação de incompatibilidade por parte da Câmara Municipal, que poderá inviabilizar a instalação da atividade ou a emissão da respetiva licença de utilização no caso de se verificar qualquer das situações mencionadas no n.º2.

#### Artigo 9.º

##### **Áreas de serviço e oficinas de reparação de veículos motorizados**

As áreas de serviço e as oficinas de reparação de veículos motorizados não poderão ser instaladas quer em construções de raiz quer em espaços preexistentes adaptados se causarem manifesto prejuízo as habitações ou outras atividades próximas nos aspetos de comodidade, segurança e salubridade ou se os respetivos acessos não estiverem previstos de modo a não prejudicarem a fluidez do trânsito

#### Artigo 10.º

##### **Recintos para armazenagem de sucata e outros materiais**

Os recintos descobertos destinados a armazenagem de sucata ou outros materiais só serão autorizados se cumprirem o disposto na legislação em vigor sobre depósitos de sucata (Decreto-Lei n.º 268/98, de 28 de agosto) e localizados em zonas industriais ou de armazenagem, condicionada ou não, devendo obedecer ao que for aplicável do estipulado na secção 7 deste Regulamento.

#### Artigo 11.º

##### **Unidades comerciais de dimensão relevante**

Os licenciamento de unidades comerciais de dimensão relevante fica dependente, sem prejuízo do disposto na legislação vigente sobre esta matéria, da avaliação do seu interesse social e económico por parte da Câmara Municipal e será precedido de pedido de informação prévia instruído com memória justificativa da implantação da construção proposta, referindo a população e usos previstos e descrevendo a solução adotada e o seu enquadramento no Plano, e onde conste e seguinte:

a) Superfície total do terreno;

- b) Áreas do terreno afetas as diversas unidades do equipamento e a outros existentes ou previstos e respectivas áreas de implantação das construções;
- c) Áreas de construção e numero de pisos ou cêrcea dos edifícios;
- d) Áreas de estacionamento e o número de lugares previstos;
- e) Estrutura viária adotada especificando a área destinada a vias, acessos e estacionamento e ligações ao tecido envolvente, incluindo estudos do impacte provocado pelo previsível aumento do tráfego rodoviário na zona envolvente ao empreendimento;
- f) Áreas destinadas a espaços verdes, soluções de arranjos exteriores a área impermeabilizada;
- g) Infraestruturas (abastecimento de agua, redes de saneamento e aguas pluviais, de energia elétrica e de telecomunicações).

#### Artigo 12.º

##### **Alinhamentos e cêrceas**

1 - Nas áreas de construção com precedentes construtivos estruturados por acessos existentes, sejam arruamentos, estradas ou caminhos municipais, as edificações a licencias serão definidas pelo alinhamento das fachadas e pela cêrcea dominantes no arruamento onde se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifício (s) vizinho (s) ou envolvente (s) que tenha (m) excedido a altura ou alinhamento dominante do conjunto.

2 - O disposto no número anterior não será aplicado sempre que haja intenção aprovada pela Câmara Municipal visando a alteração da morfologia da zona em que se insere a pretensão, nomeadamente quando se preveja a modificação do perfil do arruamento em que esta se localiza.

3 - O número de pisos de um edifício e contado no ponto central da frente do lote que faceia com ao arruamento mais largo, sendo considerada a cave para este efeito se, no ponto central do lote, existir uma diferença de cotas entre a cota do arruamento e a cota da face inferior da laje do pavimento do rés-do-chão igual ou superior a 1,2m.

4 - Os andares recuados e aproveitamento de sótão ou terraços não poderão exceder a cêrcea a estabelecer em cada caso, quer segundo os critérios definidos neste artigo quer nos específicos de cada uma das zonas de edificabilidade, ainda que a aplicação da regra dos 45º, conforme previsto do artigo 59.º do RGEU, o permita.

5 - Qualquer que seja a tipologia de edificação, não são admissíveis implantações que resultem numa variação altimétrica entre fachadas opostas superior as 3 m, relativa à diferença de cotas entre o terreno e o beirado ou limite superior da platibanda.

#### Artigo 13.º

##### **Empenas**

As empresas dos novos edifícios e as resultantes do acréscimo de pisos a edificios existentes serão revestidas com o material utilizado na fachada principal ou com outro material de construção de boa qualidade, que assegure uma correta integração urbanística e paisagística na sua envolvente.

#### Artigo 14.º

##### **Profundidades de construção e ocupação do lote**

1 - Nos edifícios existentes sujeitos a obras de conservação ou reestruturação é permitida a manutenção da profundidade existente.

2 - A profundidade das novas construções de duas frentes não poderá exceder 15 m no caso de habitação, e, em qualquer dos casos, medidos entre os alinhamentos das fachadas opostas, contando, para o efeito, qualquer saliência relativamente aos planos das fachadas, com exceção de varandas ou galerias autorizadas sobre terreno público.

3 - Quando a profundidade das empenas confinantes exceder a medida referida no número anterior, desde que fiquem asseguradas as necessárias condições de exposição, insolação e ventilação, admite-se uma maior profundidade, definida por superfícies contidas em planos paralelos as fachadas que assegurem a coincidência das empenas, sem nunca exceder a dimensão da empena confinante com maior profundidade e sem poder ultrapassar o plano virtual que forma um diedro de 45° com o plano da empena confinante de menor profundidade, no extremo posterior desta.

4 - Não é permitida a ocupação integral do lote ou parcela com construções, mesmo se em cave, estabelecendo-se como limite máximo de implantação 80% da área do lote, exceto na zona de construção do tipo I e zona de utilização mista, quando a profundidade do lote ou parcela não exceda 25m e sejam respeitadas as condições de salubridade dos prédios vizinhos.

5 - Só serão licenciadas construções desde que a frente do lote confrontante com via de acesso seja igual ou superior à dimensão da fachada da construção principal correspondente, não sendo aceitáveis situações de interioridade, alinhamentos e afastamentos de fachadas dissonantes dos existentes ou dos previsíveis, por força da configuração do terreno.

#### Artigo 15.º

##### **Caves**

Em edifícios de habitação multifamiliar e de utilização mista, industrial ou de equipamentos, as caves destinam-se exclusivamente a estacionamento, a áreas técnicas (postos de transformação, centrais de ar condicionado, etc.), a arquivos, a arrecadação ou casas-fortes, afetos, uns aos outros, às diversas unidades de utilização dos edifícios.

#### Artigo 16.º

##### **Anexos**

1 - Os anexos, entendidos como dependências cobertas não incorporadas no edifício principal e destinadas ao uso particular das habitações, localizados em parcelas de terreno ou lotes de habitação unifamiliar e multifamiliar não podem exceder, respetivamente, as áreas de 45m<sup>2</sup> por fogo, não podendo, em qualquer caso, exceder 10% da área total da parcela ou lote.

2 - Os anexos em logradouros de lotes para habitação só poderão ter um piso coberto e o seu pé-direito não poderá exceder 2,3m.

#### Artigo 17.º

##### **Afastamentos posteriores**

1 - **Revogado.**

2 - Nos casos em que se pretende edificar anexos não contíguos à construção principal, a distância entre os planos das fachadas mais próximas destes edifícios deverá ser igual ou superior a 3m.

#### Artigo 18.º

##### **Altura de meação**

Qualquer construção ou alteração de cota de logradouros não poderá criar alturas de meação superiores a 3m relativamente à cota dos logradouros adjacentes, exceto nas situações de empenas de encosto de construções em banda contínua ou geminada.

#### Artigo 19.º

##### **Estacionamento**

1 - a) Nos loteamentos a construir a criação de lugares de estacionamento dentro dos lotes é obrigatória e deverá assegurar o estacionamento suficiente para responder às necessidades dos utentes das respectivas construções, com os seguintes valores mínimos:

Habitação unifamiliar - 1 lugar/fogo;

Habitação multifamiliar:

1 lugar/fogo para fogos com área igual ou inferior a 160m<sup>2</sup>;

2 lugares/fogo com área superior a 160m<sup>2</sup>;

Salas de espetáculos e outros locais de reunião:

1 lugar/20 lugares sentados ou 5 lugares/100m<sup>2</sup> área bruta;

Hotéis e unidades análogas:

1 lugar/2 quartos de hóspedes de veículos ligeiros;

1 lugar/50m<sup>2</sup> de área bruta para veículos pesados;

Restaurantes e bares - 1 lugar/10m<sup>2</sup> de área bruta;

Serviços:

1,5 lugar/100m<sup>2</sup> da área bruta de escritórios ou serviços (área bruta inferior a 500m<sup>2</sup>);

2,5 lugares/100m<sup>2</sup> da área bruta de escritórios ou serviços (área bruta igual ou superior a 500m<sup>2</sup>);

Comércio:

2 lugares/100m<sup>2</sup> da área bruta, quando inferior a 500m<sup>2</sup>;

3 lugares/100m<sup>2</sup> da área bruta quando a área bruta de 500m<sup>2</sup> a 2500m<sup>2</sup> ou mais; e nunca inferior a 1 lugar por unidade;

Indústria e armazenagem:

1 lugar/50 m<sup>2</sup> de área bruta, devendo ser prevista, no interior da parcela, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar, caso a caso, em função do tipo de indústria a instalar.

b) Deverá, supletivamente, ser criado um número de lugares de estacionamento público igual a 25% do número de lugares calculado no interior dos lotes.

2 - a) A instalação de escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, stands de automóveis e oficinas de reparação automóvel fica condicionada à comprovação da existência de áreas de estacionamento no interior do lote para o número de viaturas licenciadas ou em reparação.

b) Sem prejuízo do estabelecido na alínea anterior, consideram-se como mínimo 5 lugares para escolas de condução e 10 lugares para os restantes casos.

3 - a) Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos ligeiros deve considerar-se:

Uma área bruta mínima de 12,50 m<sup>2</sup> por cada lugar de estacionamento à superfície;

Uma área mínima de 25 m<sup>2</sup> por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.

b) Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos pesados deve considerar-se:

Uma área bruta mínima de 75 m<sup>2</sup> por cada lugar de estacionamento à superfície;

Uma área bruta mínima de 130 m<sup>2</sup> por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.

4 - As áreas ou lugares de estacionamento obrigatório estabelecidas no presente artigo são insuscetíveis de constituir frações autónomas independentes das unidades de utilização a que ficam imperativamente adstritas.

5 - a) A reconversão de construções existentes ou as novas edificações localizadas nas falhas da malha urbana estabilizada poderão ficar isentas das exigências definidas nos números anteriores sempre que a impossibilidade de efetivação de estacionamento no interior do lote fique tecnicamente justificada por razões de ordem cadastral ou topográfica ou, ainda, por razões relacionadas com a preservação do património ou por inadequabilidade de acesso no plano da fachada principal da construção.

b) Da mesma forma, poderão ficar isentas de dotação de estacionamento no exterior dos lotes as operações de loteamento à face de via pública existente e sempre que tal se torne manifestante desadequado, ficando dependente de deliberação camarária, que deverá mencionar a respetiva taxa compensatória definida em regulamento municipal.

c) Sempre que seja provada a impossibilidade de criação de estacionamento público de apoio a equipamentos dentro ou fora do respetivo lote, e admissível contabilizar a oferta existente na via pública de acesso para efeitos de viabilização.

6 - Nos casos do número anterior, a Câmara Municipal poderá acordar com os requerentes a forma de materializar esse estacionamento noutros locais, ou contribuir para a sua resolução por outra entidade, na proporção dos encargos dispensados com a isenção admitida no interior do lote.

#### Artigo 20.º

#### **Logradouros**

1 - Os logradouros serão ocupados com áreas verdes, sendo interdita a construção, exceto nos seguintes casos:

a) Nas áreas de edificabilidade referidas no artigo 16.º;

b) Com estacionamento a céu aberto para uso privado do edifício, devendo, neste caso, recorrer-se a uma pavimentação permeável;

c) Nas situações em que a manutenção possa gerar insalubridade, nomeadamente nos casos em que os logradouros confinantes já estejam ocupados com construções ou em que a topografia do terreno envolvente determine más condições de fruição do logradouro;

d) Nas áreas ocupadas por anexos destinados à manutenção do próprio logradouro ou de apoio ao edifício principal, desde que esses anexos se conformem com as disposições contidas no artigo 16.º

2 - A Câmara Municipal de Baião poderá licenciar exceções ao disposto no número anterior quando se trate de associações

ou outras entidades coletivas que prossigam fins de interesse público ou assistência social.

#### Artigo 21

#### **Dotação para equipamentos, espaços verdes e de utilização coletiva**

1 - As parcelas delimitadas na planta de zonamento indicativas da instalação de equipamentos de interesse coletivo, públicos ou não, existentes ou previstos, só poderão ter destino diverso do definido quando tal seja justificado por plano municipal de ordenamento subsequente.

2 - Em operações de loteamento e sem prejuízo da legislação aplicável, só deverão ser exigidos espaços de equipamento de utilização coletiva no caso de as áreas resultantes da aplicação dessa legislação serem superiores a 300 m<sup>2</sup>, devendo, nestes casos, possuir frente mínima de 15 m para arruamento público.

3 - Não são consideradas para contabilização como área de cedência as áreas verdes com menos de 200 m<sup>2</sup> ou com uma largura igual ou menor que 2 m, adjacentes aos arruamentos públicos.

4 - A Câmara Municipal deverá elaborar regulamento que estabeleça uma compensação monetária ou em espécie para as operações de loteamento que fiquem isentas da cedência de áreas para equipamentos e espaços verdes pela aplicação dos números anteriores, regulamento esse que terá sempre de ser autónomo do Regulamento de Taxas de Urbanização.

#### Artigo 22.º

#### **Espaços Públicos**

1 - No caso de loteamento, sempre que a Câmara o entenda conveniente, poderá exigir a redefinição dos espaços exteriores de utilização coletiva das novas construções, quer sejam isoladas quer em conjunto, de forma a adaptá-los, no todo ou em parte, à celebração de acordos de cooperação ou contratos de concessão de uso privativo do domínio público municipal, devendo, nos termos da legislação em vigor, ficar sempre garantida a circulação de veículos e peões necessária aos acessos comuns.

2 - A definição dos espaços exteriores de utilização coletiva, que, por acordo entre o requerente e a Câmara Municipal licença de utilização ou alvará de loteamento, servindo de base aos futuros contratos de concessão.

#### Artigo 23.º

#### **Acertos para contrapartidas, destinos de uso ou cedências**

1 - Nas operações de loteamento o licenciamento das construções, no que se refere a aspectos urbanísticos, designadamente quanto à dimensão da intervenção - avaliada em metros quadrados de construção nova -, poderá ficar sujeito a acertos para mais ou para menos, sem prejuízo das cedências obrigatórias fixadas pela lei, como resultado da negociação das seguintes variáveis:

- a) Tipo e volume das contrapartidas a executar pelo requerente fora da área de licenciamento e cujo interesse colectivo seja manifesto;
- b) Dimensão e tipo de uso a prever pela intervenção, quando se traduza na fixação de atividades de manifesto interesse concelhio;
- c) Cedência de áreas ou espaços construídos previstos na operação urbanística, designadamente para infraestruturas ou equipamentos de interesse municipal.

2 - Os acertos relativos à dimensão da operação e a formalização dos interesses municipais apontados anteriormente deverão constar em instrumento contratual a aprovar em reunião de

Câmara, no qual deverão constar os acertos acordados, os prazos de vigência do ónus relativo ao uso e os parâmetros de edificabilidade.

## SECÇÃO 1

### **Zona habitacional do tipo I**

(área predominantemente residencial unifamiliar existente, a consolidar)

#### Artigo 24.º

##### **Definição**

São espaços urbanos que se caracterizam por uma ocupação onde predomina a habitação de tipologias pouco densas que se pretende consolidar ou constituídos por antigas estruturas rurais e edifícios de habitação ou de uso agrícola cujas características morfológicas, arquitetónicas e ambientais se pretende preservar, mantendo o uso habitacional e promovendo a sua revitalização nos aspectos demográfico, social e funcional.

A esta secção aplica-se o disposto nos artigos 6.º a 23.º deste Regulamento.

#### Artigo 25.º

##### **Tipologia e uso dominantes**

1 - Esta zona destina-se preferencialmente à localização de construções de uso habitacional unifamiliar e comércio de proximidade, sem prejuízo da localização de outras atividades compatíveis;

2 - Em situações excecionais justificadas por ações já autorizadas e licenciadas à data da entrada em vigor do presente Plano ou previstas em plano de pormenor aprovado, poderão ser licenciadas outras tipologias, nomeadamente com uso habitacional multifamiliar.

#### Artigo 26.º

##### **Cércea**

Esgotados que estejam os critérios de apreciação definidos no artigo 12.º deste Regulamento e caso subsistam dúvidas quanto à cércea a licenciar, deverão ser aplicados os seguintes princípios:

- a) Nesta zona a cércea padrão é referenciada a três pisos por fachada, ou seja, rés-do-chão mais dois pisos acima do solo, constituindo este parâmetro sempre a base da estimativa de edificabilidade passível de ser exigida pela Câmara Municipal;
- b) A alteração pontual da cércea máxima, tal como ficou definido na alínea anterior, poderá ser autorizada pela Câmara Municipal sempre que se justifique por manifesto interesse concelhio e quando seja aconselhável pela tipologia ou destino do edifício, ou ainda em casos de edificações especiais justificadas pela sua natureza.

#### Artigo 27.º

##### **Arruamentos e infra-estruturas**

1 - Nesta zona e no caso de novos licenciamentos, a Câmara Municipal poderá, sempre que necessário, obter a cedência das áreas necessárias à retificação dos arruamentos, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins ou outros espaços públicos que, direta ou indirectamente, também beneficiem a construção.

2 - A qualquer construção será sempre exigida a realização de infraestruturas próprias, e, no caso de loteamentos, será exigida a construção da totalidade das infraestruturas coletivas, ou seja, rede de abastecimento de água e redes de saneamento e de águas pluviais, ficando as infraestruturas elétricas, de iluminação pública, telefónicas e de gás sujeitas às exigências das entidades competentes.

3 - Todas as infraestruturas a construir pelos requerentes ficarão preparadas para ligação às redes públicas instaladas ou que vierem a ser instaladas na zona.

Artigo 28.º

#### **Dimensão dos lotes**

Nesta zona admitem-se todas as dimensões de parcelas ou lotes desde que as respetivas construções cumpram o estipulado deste Regulamento e na legislação específica, designadamente quanto a afastamentos, alinhamentos e cérceas.

SECÇÃO 2

#### **Zona habitacional do tipo II**

(área predominantemente residencial unifamiliar a criar)

Artigo 29.º

#### **Definição**

São espaços urbanos estruturados por novos arruamentos e ainda não edificados ou com uma ocupação rarefeita que se pretende consolidar.

A esta secção aplica-se o disposto nos artigos 6º a 23º deste Regulamento.

Artigo 30.º

#### **Tipologia e uso dominantes**

Esta zona destina-se preferencialmente à construção de habitação unifamiliar ou bifamiliar isolada, geminada ou em banda, sem prejuízo da localização de outras atividades compatíveis.

Artigo 31.º

#### **Cércea**

Esgotados que estejam os critérios de apreciação definidos no artº 12º deste Regulamento e caso subsistam dúvidas quanto à cércea a licenciar, deverá ser aplicado o seguinte princípio:

- a) Nesta zona a cércea padrão é referenciada a três pisos por fachada, ou seja, rés-do-chão mais um dois pisos acima do solo, constituindo este parâmetro sempre a base da estimativa de edificabilidade passível de ser exigida pela Câmara Municipal;
- b) A alteração pontual da cércea máxima, tal como ficou definido na alínea anterior, poderá ser autorizada pela Câmara Municipal sempre que se justifique por manifesto interesse concelhio e quando seja aconselhável pela tipologia ou destino do edifício, ou ainda em casos de edificações especiais justificadas pela sua natureza.

Artigo 32.º

#### **Arruamentos e infraestruturas**

1 - Nesta zona e no caso de novos licenciamentos a Câmara Municipal poderá, sempre que necessário, obter a cedência das áreas necessárias à retificação dos arruamentos existentes, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios,

jardins ou outro espaços públicos que, direta ou indiretamente, também beneficiem a construção.

2 - Nos casos de construções em lotes constituídos ou resultantes do destaque de parcelas e nos loteamentos com menos de cinco lotes destinados a habitação unifamiliar, e sempre que não existam parte ou a totalidade das infraestruturas coletivas, apenas será exigida a construção de soluções individuais para as infraestruturas em falta.

3 - No caso do loteamento com mais de cinco lotes destinados a habitação unifamiliar será exigida a construção da totalidade das infraestruturas coletivas, ou seja, rede de abastecimento de água e redes de saneamento e de águas pluviais, ficando as infraestruturas elétricas, de iluminação pública, telefónicas e de gás sujeitas às exigências das entidades competentes.

4 - Todas as infraestruturas a construir pelos requerentes ficarão preparadas para a sua ligação às redes públicas existentes ou a instalar.

#### Artigo 33.º

##### **Dimensão dos lotes**

1 - Nesta zona admitem-se, em princípio, todas as dimensões de parcelas ou lotes constituídos desde que as respetivas construções cumpram o estipulado neste Regulamento e na legislação específica, designadamente quanto a afastamentos, alinhamentos e cêrceas.

2 - Em loteamentos com cinco ou menos lotes destinados a habitação unifamiliar localizados em áreas que não disponham de rede pública de saneamento e nos quais não sejam construídos sistemas próprios coletivos de abastecimento de água, drenagem e tratamento de esgotos, a área mínima de cada lote não poderá em caso algum ser inferior a 400m<sup>2</sup>.

### SECÇÃO 3

#### **Zona habitacional do tipo III**

(área predominantemente residencial multifamiliar existente e a criar)

#### Artigo 34.º

##### **Definição**

1 - São os espaços urbanos constituídos pela envolvência das vias estruturantes e de grandes áreas de equipamento propostos, nos quais, e só onde o enquadramento paisagístico é adequado, se pretende uma morfologia de maior densidade.

2- A esta secção aplica-se o disposto nos artigos 6.º e 23.º deste Regulamento.

#### Artigo 35.º

##### **Tipologia e usos dominantes**

1 - Esta zona destina-se preferencialmente à construção de habitação multifamiliar em banda, sem prejuízo da localização de outras atividades compatíveis.

2 - Poderão ser licenciados outros tipos edificatórios, designadamente unifamiliar em banda.

#### Artigo 36.º

##### **Cêrcea**

Esgotados que estejam os critérios de apreciação definidos no artigo 12.º deste Regulamento e caso suscitem dúvidas quanto à cêrcea a licenciar, deverão ser aplicados os seguintes princípios:

- a) Nesta zona a cêrcea máxima permitida é de quatro pisos por fachada, ou seja, rés-do-chão mais três pisos acima da cota da soleira da fachada principal;
- b) A alteração pontual da cêrcea máxima, tal como ficou definida na alínea anterior, poderá ser autorizada pela Câmara Municipal sempre que se justifique por manifesto interesse concelhio e quando seja aconselhável pela tipologia ou destino do edifício ou, ainda, em casos de edificações especiais justificados pela sua natureza.

Artigo 37.º

#### **Arruamentos e infraestruturas**

1 - Nesta zona e no caso de novos licenciamentos, a Câmara Municipal definirá as áreas a integrar no espaço público necessárias à retificação de arruamentos, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins ou outros espaços que, direta ou indiretamente, também beneficiem a construção e o espaço público.

2 - A qualquer construção será exigida a realização das infraestruturas próprias e, no caso de loteamentos, será exigida a construção da totalidade das infraestruturas coletivas, ou seja, rede de saneamento e rede de águas pluviais, ficando as infraestruturas elétricas, de iluminação pública, telefónicas e de gás sujeitas às exigências das entidades competentes.

3 - Todas as infraestruturas a construir pelos requerentes ficarão preparadas para ligação às redes públicas existentes ou a criar.

Artigo 38.º

#### **Dimensão dos lotes**

Nesta zona admitem-se todas as dimensões de parcelas ou lotes desde que as respetivas construções cumpram o estipulado neste Regulamento e na legislação específica, designadamente quanto a afastamentos, alinhamentos e cêrceas.

Secção 4

#### **Zona de utilização mista**

(existente e a criar)

Artigo 39.º

#### **Definição**

1 - São os espaços urbanos caracterizados por uma ocupação onde predomina a habitação de tipologia multifamiliar com concentração de serviços e comércio, que se pretende consolidar, ou criar, como pólo de centralidade e convivência urbana.

2 - A esta secção aplica-se o disposto nos artigos 6.º a 23.º deste Regulamento.

Artigo 40.º

#### **Tipologia e uso dominantes**

Esta zona destina-se preferencialmente à localização de edifícios de uso habitacional multifamiliar, para os quais é fixada, para as novas construções, a obrigatoriedade de reserva de espaços destinados à localização de outras atividades, nomeadamente comerciais e de serviços, que devem corresponder a, pelo menos, 20% da área bruta de construção.

Artigo 41.º

#### **Cêrcea**

Esgotados que estejam os critérios de apreciação definidos no artigo 12.º deste Regulamento e caso subsistam dúvidas quanto à cêrcea a licenciar, deverão ser aplicados os princípios seguintes:

- a) Nesta zona a cêrcea padrão é referenciada a quatro pisos, ou seja, rés-do-chão mais três pisos acima do solo, constituindo este parâmetro a base da estimativa de edificabilidade passível de ser exigida pela Câmara Municipal;
- b) A alteração pontual da cêrcea definida na alínea anterior poderá ser autorizada pela Câmara Municipal, quando se trate de uma edifício público e seja aconselhável pela sua tipologia ou ainda em casos de edificações especiais justificados pela sua natureza.

#### Artigo 42.º

##### **Arruamentos, espaços públicos e infraestruturas**

1 - Nesta zona e no caso de novos licenciamentos, a Câmara Municipal poderá, sempre que necessário, obter a cedência das áreas necessárias à retificação dos arruamentos, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins ou outros espaços públicos que direta ou indiretamente também beneficiam a construção.

2 - Nesta zona poderá ser obrigatória a instrução do projeto de loteamento ou de construção ou recuperação do edifício existente, com um projeto de tratamento das áreas livres que equacione os aspetos ambiental, funcional e de circulação e estacionamento e que contribua para a qualificação do ambiente urbano, devendo as obrigações estabelecidas neste projeto constar do respetivo alvará de loteamento, quando for o caso, e ficar concluídas até à data de concessão daquela licença.

3 - A qualquer construção será exigida a realização das infraestruturas própria, e, no caso de loteamentos, sê-lo-á, também, a construção da totalidade das infraestruturas coletivas, ou seja, rede de abastecimento de águas e redes de saneamento e de águas pluviais, ficando as infraestruturas elétricas, de iluminação pública, telefónica e de gás sujeitas às exigências das entidades competentes.

4 - Todas as infraestruturas a construir pelos requerentes ficarão preparadas para ligação às redes públicas existentes ou a criar.

#### Artigo 43º

##### **Dimensões dos lotes**

Nesta zona admitem-se todas as dimensões de parcelas ou lotes desde que as respetivas construções cumpram o estipulado neste Regulamento e na legislação específica, designadamente quanto a afastamentos, alinhamentos e cêrceas.

#### SECÇÃO 5

##### **Zona de construção condicionada**

(área predominantemente residencial unifamiliar e multifamiliar)

#### Artigo 44.º

##### **Definição**

1 - São áreas caracterizadas pela ausência ou debilidade de infraestruturas urbanas, cuja ocupação construtiva não se considera prioritária, ficando dependente, cada uma, da

realização global das respectivas redes infraestruturais por parte dos promotores.

2 - Esta zona constitui uma reserva potencial de áreas para equipamentos, habitação social ou serviços caso as atualmente propostas se manifestem insuficientes para albergar aquelas atividades ou se trate de empreendimentos com características especiais não enquadráveis nas outras zonas.

3 - A esta secção só deverá ser aplicado aquilo que é adaptável às características desta zona do estipulado nos artigos 6º a 23º deste Regulamento.

#### Artigo 45.º

##### **Tipologia e uso dominantes**

1 - Poderão ser licenciados usos residenciais dos tipos II e III e outras atividades compatíveis ou outras tipologias desde que justificado o seu interesse municipal e que não afetem negativamente a área envolvente, quer do ponto de vista paisagístico quer funcional, devendo, em qualquer caso, estabelecer uma correta relação com as tipologias predominantes na sua envolvência direta, e sejam cumulativamente cumpridas as seguintes exigências a especificar em altura própria pela Câmara Municipal:

- a) Melhoria dos acessos locais e, se necessário, a execução da ligação à rede viária nacional;
- b) Resolução de todas as condições de estacionamento de viaturas, cargas e descargas;
- c) Criação de todas as redes e órgãos próprios de infraestruturas necessárias ao bom funcionamento da intervenção;
- d) Valorização ambiental do espaço público, incluindo arborização, iluminação pública e dotação de mobiliário urbano.

2 - As áreas sujeitas a restrição ou servidões administrativas integradas nesta zona e definidas na planta de condicionantes não poderão ser impermeabilizadas, quer por construções quer por pavimentações do solo, e serão convenientemente tratadas, de forma a garantir a infiltração natural e a fluência dos leitos ocultos, respeitando um índice mínimo de arborização contínua de 50% da sua superfície.

3 - As exigências referidas nas alíneas anteriores ficarão a cargo do requerente.

#### Artigo 46.º

##### **Cércea**

Nesta zona a cércea máxima permitida deverá estar em conformidade com o estipulado por este Regulamento, nomeadamente no que concerne aos seus artigos 31.º e 36.º

#### Artigo 47.º

##### **Vias e infraestruturas**

1 - Nos casos de construção em parcelas ou lotes resultantes de destaques ou loteamentos, deverão ser atendidos os seguintes condicionalismos:

- a) A Câmara Municipal poderá obter a cedência de áreas para o alargamento ou correção dos acessos existentes;
- b) No caso de essas vias serem pavimentadas, ficará a cargo do loteador a pavimentação bem como a realização de passeios e o tratamento de espaços verdes a integrar no domínio público, quando estejam em causa operações de loteamento;
- c) A construção da totalidade das infraestruturas coletivas, ou seja, rede de abastecimento de água e

redes de saneamento e de águas pluviais, as infraestruturas elétricas, de iluminação pública, telefônicas e de gás, fica sujeita às exigências das entidades competentes, devendo ser realizada a cargo do promotor do loteamento.

2 - O licenciamento de construções nesta zona não implica que a Câmara venha a viabilizar ou a melhorar os respectivos acessos à rede viária concelhia, se esta for considerada suficiente para as atividades existentes.

3 - Todas as infraestruturas a construir pelos requerentes ficarão preparadas para ligação às redes públicas que vierem a ser instaladas nesta zona.

Artigo 48.º

#### **Dimensão dos lotes**

1 - Nesta zona admitem-se, em princípio, todas as dimensões de parcelas ou lotes constituídos desde que as respetivas construções cumpram o estipulado neste Regulamento e na legislação específica, designadamente quanto a afastamentos, alinhamentos e cêrceas.

2 - Em loteamentos com cinco ou menos lotes destinados a habitação unifamiliar localizados em áreas que não disponham de rede pública de saneamento e nos quais não sejam construídos sistemas próprios coletivos de abastecimento de água, drenagem e tratamento de esgotos, a área mínima de cada lote não poderá em caso algum ser inferior a 400 m<sup>2</sup>.

3 - No caso de habitação social a dimensão dos lotes será definida pela Câmara Municipal, nos termos da legislação aplicável.

4 - Em situações de loteamento destinado a habitação social o índice de utilização máximo permitido é de 1 m<sup>2</sup>/m.

### SECÇÃO 6

#### **Zona de equipamento**

(existente e proposto)

Artigo 49.º

#### **Definição**

As zonas de equipamento delimitadas na planta de zonamento destinam-se predominantemente a equipamentos coletivos e serviços de administração, podendo ainda incluir instalações complementares às atividades principais.

Artigo 50.º

#### **Usos**

A ocupação da zona de equipamento deve obedecer às seguintes condições:

- a) Pode incluir outros usos, nomeadamente habitacionais, desde que estes não ocupem mais de 10% da área aedificandi limitada na planta de zonamento e sejam justificados em programas de conjunto de equipamento em que se integram;
- b) A impermeabilização, quer por construções quer por pavimentações do solo, não é admissível quando se verifique uma faixa de 20 m de largura centrada no alinhamento dos pontos de cota mais baixa do terreno, quando se trate de uma linha de talvegue;
- c) Garantir uma área de verde complementar convenientemente tratada, de forma a permitir a infiltração natural e a fluência dos leitos ocultos,

respeitando um índice mínimo de arborização contínua de 50%da sua superfície.

#### Artigo 51º

##### **Projeto urbano**

Para a totalidade de cada área afeta a novos equipamentos, quer de iniciativa pública quer privada, deverão ser apresentados os seguintes elementos para apreciação camarária:

- 1) Memória justificativa da implantação da construção proposta referindo a população e usos previstos e descrevendo a solução adotada e o seu enquadramento no Plano;
- 2) Da memória justificativa deverá constar o seguinte:
  - a) Superfície total do terreno;
  - b) Áreas do terreno afetadas às diversas unidades do equipamento e a outros existentes ou previstos e respectivas áreas de implantação das construções;
  - c) Áreas de construção e números de pisos ou cêrcea dos edifícios;
  - d) Áreas de estacionamento e números de lugares previstos;
  - e) Estrutura viária adotada, especificando a área destinada a vias, acessos a estacionamento e ligações ao tecido envolvente e incluindo estudos do impacto provocado pelo previsível aumento do tráfego rodoviário na zona envolvente ao empreendimento;
  - f) Áreas destinadas a arborização, soluções de arranjos exteriores e área impermeabilizada;
  - g) Infraestruturas (abastecimento de água, redes de saneamento e águas pluviais, de energia elétrica e de telecomunicações).

#### SECÇÃO 7

##### **Zona Industrial e unidades comerciais de dimensão relevante**

#### Artigo 52º

##### **Definição**

- 1- Estão incluídas nesta zona as áreas delimitadas na planta de zonamento que se caracterizam por uma ocupação preferencial de construções de uso industrial, de armazenagem, de serviços ou comércio afetos a estas atividades.
- 2- A esta secção só deverá ser aplicado aquilo que é adaptável às características desta zona do estipulado nos artigos 6º a 23º deste Regulamento.

#### Artigo 53º

##### **Disposições gerais**

- 1 - Estas zonas deverão constituir unidades operativas que se regem pelo disposto no artigo 66º deste Regulamento.
- 2 - A Câmara Municipal reserva-se o direito de, antes ou após o licenciamento da construção, recusar a instalação de indústrias que considere prejudiciais, nomeadamente as que se julguem

poluentes e lesivas para o ambiente, recusa que deverá ser tecnicamente fundamentada.

3 - As unidades industriais deverão ainda dar cumprimento às seguintes condicionantes:

- a) As indústrias que produzam resíduos industriais promoverão a sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação ou reutilização, de acordo com o estipulado na legislação vigente complementar;
- b) Deverá ser assegurada a construção e funcionamento de instalações de pré-tratamento dos efluentes de modo a garantir que as águas residuais saídas dessas instalações possam ser descarregadas nos coletores municipais, no solo ou na água, satisfazendo integralmente os parâmetros estabelecidos na legislação em vigor;
- c) Deverá ser garantida a eliminação de poeiras e cheiros, nomeadamente através de eficientes equipamentos para aspiração e filtração localizada, e respetiva recolha, dando cumprimento à legislação em vigor;
- d) Deverá ser dado cumprimento ao estipulado na legislação aplicável, quer no que respeita à construção quer no que se refere à instalação dos equipamentos, por forma a não serem ultrapassados os níveis de ruído permitidos no interior e exterior dos estabelecimentos.

#### Artigo 54º

##### **Cércea**

A cércea máxima admitida é de 7m, excetuando-se construções devidamente justificadas.

#### SECÇÃO 8

##### **Zona de estrutura ecológica**

(zona de verde urbano, área agro-florestal, Reserva Agrícola Nacional, Reserva Ecológica Nacional e área verde de proteção)

#### Artigo 55º

##### **Definição**

1 - A zona de estrutura ecológica é constituída por espaços não urbanizáveis, destinados predominantemente ao uso agrícola, florestal ou de recreio ou lazer, com função de proteção e qualificação paisagísticas e salvaguarda de valores culturais, contribuindo para a salubridade e o equilíbrio ambiental do aglomerado urbano.

2 - A zona de estrutura ecológica compreende as seguintes categorias:

- a) Zona de verde urbano;
- b) Área agro-florestal;
- c) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- d) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- e) Área verde de proteção.

3 - Nesta zona não são permitidas operações de destaque ou loteamento.

#### Artigo 56º

##### **Área verde de proteção**

1 - A área verde de proteção é constituída por áreas especialmente sensíveis sob o ponto de vista biofísico, constituindo estruturas de preservação de valores paisagísticos e

ambientais, de proteção de infraestruturas e de separação e enquadramento de diferentes usos do solo, pelo que não é permitido o seguinte:

- a) Execução de novas edificações;
- b) Destruição do solo vivo e do coberto vegetal nas galerias ripícolas;
- c) Alterações da topografia do terreno e o derrube de mais de 30% de maciço arbóreo;
- d) Descargas de entulho de qualquer tipo;
- e) Instalação e depósito de materiais ou produtos inacabados.

2 - Excetuam-se do número anterior:

- a) A execução de infraestruturas viárias;
- b) A construção de equipamentos públicos de interesse municipal;
- c) A construção das instalações de apoio agro-florestal necessárias ao correto funcionamento e manutenção destas áreas desde que tenham um só piso e a sua área de implantação seja igual ou inferior a 2% da área total da parcela onde se inserem.
  - d) A ampliação e alteração de edifícios habitacionais, nas seguintes condições:
    - 1) A altura da fachada não exceda 7 metros;
    - 2) A área máxima de impermeabilização do solo não pode ser superior a 200 m<sup>2</sup>;

## Artigo 57º

### **Reserva Agrícola Nacional**

1 - As áreas da RAN são fundamentalmente constituídas por estruturas de produção agrícola e ou florestal e têm por objetivo a proteção dos recursos naturais e da respetiva produtividade e a salvaguarda dos valores culturais e paisagísticos que lhe são inerentes.

2 - À área incluída na RAN, tal como está definida na planta de condicionantes deste Plano, é aplicado o disposto na legislação específica em vigor.

3 - Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, é possível a criação de áreas de recreio nas áreas da RAN integradas nos perímetros urbanos desde que os usos do solo sejam compatíveis com este recurso natural.

4 - O licenciamento de construções, ainda que viabilizadas pela legislação em vigor, fica condicionado à sua adequação à área envolvente, quer do ponto de vista paisagístico quer de utilização ou de salubridade, e não pode contradizer o disposto no capítulo II deste Regulamento.

5 - Nos espaços agrícolas incluídos na Reserva Agrícola Nacional, a edificabilidade é determinada e condicionada pelo disposto na legislação específica, cumulativamente com as seguintes disposições:

- 5.1 - Nos casos de construção de edifícios para fins habitacionais, nas seguintes condições:
  - a) Os novos edifícios devem implantar-se na área do prédio menos prejudicial à atividade agrícola;

- b) a altura da fachada não exceda 7 metros;
  - c) O índice de utilização, abrangendo a edificação eventualmente existente para o mesmo fim, não pode ser superior a 0,08 da área do prédio
  - d) A área máxima de impermeabilização do solo não pode ser superior a 300 m<sup>2</sup>;
- 5.2 - Nos casos de ampliação e alteração de edifícios para fins habitacionais, nas seguintes condições:
- a) A altura da fachada não exceda 7 metros;
  - c) A área máxima de impermeabilização do solo não pode ser superior a 300 m<sup>2</sup>;
- 5.3 - Nos casos de construção ou ampliação de edifícios destinados a estabelecimentos industriais ou comerciais complementares á atividade agrícola:
- a) Os novos edifícios devem implantar-se na área do prédio menos prejudicial à atividade agrícola;
  - b) A altura da fachada não exceda 7 metros, salvo por razões de ordem técnica;
  - c) A área máxima de construção, incluindo a edificação eventualmente existente para o mesmo fim, não pode ser superior, simultaneamente, a 800 m<sup>2</sup> e à resultante da aplicação de um índice de utilização de 0,01 aplicado ao total da exploração agrícola, no caso do promotor ser o próprio agricultor, ou a 800 m<sup>2</sup> e à resultante da aplicação de um índice de impermeabilização de 80% aplicado ao prédio, no caso do promotor não ser o agricultor;
- 5.4 - Nos casos de construção ou ampliação de edifícios para empreendimentos de turismo em espaço rural e turismo de habitação:
- a) O índice de utilização resultante, considerando a construção existente, não seja superior a 0,15 da área do prédio;
  - b) A área total de impermeabilização do solo, considerando a afeta à construção existente, não seja superior a 1000 m<sup>2</sup>;
  - c) A área total de implantação, considerando a afeta à construção existente, não seja superior a 600m<sup>2</sup>;
  - d) A altura da fachada não exceda 7 metros, exceto nos casos de construções ou estruturas de caráter especial e pontual, destinadas a funções complementares e de enquadramento dos usos principais, previamente aprovados pela Câmara Municipal;
- 5.5 - Os casos de ampliação de edifícios existentes ou construção de novos edifícios para instalações desportivas:
- a) A altura da fachada não exceda 7 metros, salvo por razões de ordem técnica;
  - b) A área total de implantação não seja superior a 600 m<sup>2</sup>;
  - c) A área total de impermeabilização do solo não seja superior a 600 m<sup>2</sup>.

#### Artigo 58º

#### **Reserva Ecológica Nacional**

1 - As áreas de REN têm por objetivo a proteção dos recursos naturais e da respetiva produtividade e a salvaguarda dos valores culturais e paisagísticos que lhe são inerentes.

2 - A área incluída na REN, tal como está definida na planta de condicionantes deste Plano, é aplicado o disposto na legislação específica em vigor.

#### Artigo 59º

#### **Áreas agro-florestais**

1 - As áreas agro-florestais são espaços com ocupação agrícola não incluída na RAN ou florestal existente e que, efetuando a transição para áreas de elevada sensibilidade ecológica, interessa proteger.

2 - A edificabilidade nestes espaços, sem prejuízo dos princípios de salvaguarda estabelecidos no presente Regulamento, restringe-se aos seguintes casos:

2.1 - Instalações de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas ou pecuárias, desde que:

- a) A altura da fachada não exceda 7 metros, salvo por razões de ordem técnica;
- b) O índice de utilização não exceda 0.02 da área da exploração admitindo-se sempre o mínimo de 100 m<sup>2</sup> de área de construção;

2.2 - Construção de edifícios para fins habitacionais, nas seguintes condições:

- a) Os novos edifícios implantarem-se na área menos prejudicial à atividade agrícola;
- b) O índice de utilização do solo não exceda 0.08 da área do prédio;
- c) A altura da fachada não exceda 7 metros, salvo quando o declive do terreno proporcione a construção em cave até uma altura máxima no ponto mais desfavorável de 9 metros, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

2.3 - Ampliação e alteração de edifícios para fins habitacionais, nas seguintes condições:

- a) Aumento da área de construção até 300m<sup>2</sup> mantendo a função habitacional;
- b) A altura da fachada não exceda 7 metros, salvo quando o declive do terreno proporcione a construção em cave até uma altura máxima no ponto mais desfavorável de 9 metros, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;

2.4 - Construção, ampliação e alteração de edifícios para fins turísticos, de desporto ou lazer ou para equipamentos de utilização coletiva, nas seguintes condições:

- a) O índice de utilização do solo não exceda 0.15 da área do prédio;
- b) Para as novas edificações a altura da fachada não exceda 7 metros, salvo quando o declive do terreno proporcionar a construção em cave até uma altura máxima da fachada, no ponto mais desfavorável, de 9 metros, ou ainda no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem.

#### Artigo 60º

#### **Áreas de verde urbano**

1 - A área de verde urbano é constituída pelo conjunto das áreas de verde público complementares dos canais de circulação, com ou sem arborização, vocacionados para o recreio e o lazer, desempenha uma função de proteção e qualificação paisagística das vias e do próprio edificado e contribui para a salubridade e o equilíbrio ambiental do aglomerado urbano.

2 - As áreas que integram esta zona serão tratadas de acordo com os estudos específicos ou planos de pormenor onde se integram, preferencialmente arborizadas e tendo em conta os objetivos definidos no número anterior.

3 - Nestas áreas não é permitida a edificação, excetuando-se situações justificadas como parte integrante de atividades

previstas nos estudos específicos ou em planos aprovados, que se perspetivem nos objetivos enunciados no n° 1 deste artigo, não podendo, neste caso, o índice de utilização ser superior a 0,10.

### **CAPITULO III**

#### **Património arquitetónico**

##### **Artigo 61°**

###### **Classificação**

Património arquitetónico é dos edifícios representativos de períodos da história da arquitetura portuguesa e da história local que satisfazem pelo menos uma das seguintes condições:

- a) São representativos da história e cultura locais ou constituem referências arquitetónicas significativas nos trechos urbanos em que estão inseridos - igreja paroquial de Baião e Capela de Santo António;
- b) Constituem áreas com interesse significativo na caracterização da estrutura verde e na análise da paisagem urbana - Casa de Penaventosa e conjunto rural envolvente, conjunto rural de Prado.

##### **Artigo 62°**

###### **Tipo de intervenção**

1 - Nas áreas classificadas como património arquitetónico a intervenção dos imóveis deverá ter em conta:

- a) A valorização dos aspetos essenciais da arquitetura original, nomeadamente com a correção de anomalias decorrentes de intervenções anteriores que tenham descaracterizado o edifício ou conjunto edificado em causa;
- b) A integração dos edifícios classificados com o tratamento da sua envolvente natural ou edificada de modo que se reflita naqueles com um valor acrescentado.

2 - Nas áreas de proteção definidas pelo Plano qualquer intervenção que recorra ou tenha por fim edificação, ampliação, escavação, aterro, alteração do perfil morfológico do terreno, poluição ou contaminação do solo e arborização será sempre precedida do parecer de comissão de estética, a constituir pela Câmara Municipal de Baião, que poderá rejeitar liminarmente a pretensão.

3 - Nas áreas de proteção definidas pelo Plano a edificabilidade enquadra-se nos parâmetros estipulados da Secção 1.

### **CAPITULO IV**

#### **Disposições complementares**

##### **Artigo 63°**

###### **Servidões administrativas e restrições de utilidade pública**

1 - a) Na área abrangida por este Plano serão observadas todas as proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, nomeadamente as assinaladas na planta de condicionantes.

b) A Câmara Municipal atualizará a planta de condicionantes sempre que ocorrerem alterações à legislação, nomeadamente com o eventual ajuste da RAN.

2 - Os imóveis classificados e os em vias de classificação e assinalados na planta de zonamento ficam sujeitos à aplicação da legislação em vigor para efeitos de proteção cautelar.

#### Artigo 64º

##### **Espaços-canais**

1 - Os espaços-canais correspondem a corredores destinados a infraestruturas de interesse nacional, regional ou municipal, neles se integrando as respectivas faixas de proteção, e incluem os corredores destinados a vias rodoviárias e a infraestruturas de saneamento básico ou outras áreas técnicas.

2 - Na variante à EN 321 e enquanto não estiver elaborado o estudo definitivo do seu traçado, considera-se uma faixa de proteção de 100 m para cada lado da via medidos a partir do eixo definido.

3 - Nas restantes vias propostas de carácter urbano e enquanto não estiverem elaborados os respetivos projetos de execução e os planos de ocupação marginal, será considerada uma faixa de proteção de 50 m ao longo das vias e centrada no seu eixo.

#### Artigo 65º

##### **Margem de acerto e retificação**

1 - Durante a vigência do presente Regulamento e das plantas de zonamento e de condicionantes, admite-se o acerto pontual dos limites das zonas de construção nelas delimitadas, apenas na contiguidade das respetivas manchas e por razões de cadastro de propriedade, desde que não sejam alterados os limites das áreas de salvaguarda e se cumpra o disposto na legislação aplicável.

2 - A área a alterar em cada acerto e de uma só vez, caso corresponda a um aumento das zonas de construção, não poderá ser superior à da propriedade a que respeita e que já estava contida nessa zona.

#### Artigo 66º

##### **Unidades operativas**

1 - Na planta de zonamento estão delimitadas as unidades operativas de planeamento e gestão, para as quais a Câmara Municipal define no relatório do Plano um conjunto de objetivos que pretende ver concretizados, caso a caso.

2 - A delimitação dessas unidades tem em vista informar a gestão municipal, em geral, e a urbanística, em particular, de objetivos predefinidos para cada área e que podem ser de variada ordem, tais como coerência da malha urbana a criar ou a retificar, integração urbanística, homogeneidade tipológica para as novas construções, a reestruturação urbana de áreas degradadas, a concretização de um programa de rede viária, a concentração de certo tipo de atividades, equipamentos públicos ou espaços de lazer de vocação específica e a proteção de património edificado ou natural.

3 - A delimitação de uma unidade operativa não significa a suspensão da aplicação deste Regulamento nos atos de gestão sobre pretensões que ocorram no seu interior.

4 - Para algumas das unidades operativas delimitadas, a Câmara Municipal de Baião poderá determinar a elaboração de planos de pormenor sempre que o tipo de intervenção o justifique ou o imponha, constituindo os objetivos definidos no relatório do Plano a base programática dos respetivos cadernos de encargos.

#### Artigo 67º

##### **Vigência**

O Plano entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação no Diário da República, devendo ser revisto sempre que a Câmara Municipal considere que se tornaram inadequadas as disposições nele consagradas e, obrigatoriamente, no prazo de 10 anos a contar da data da sua entrada em vigor, permanecendo eficaz até à entrada em vigor da respetiva revisão ou alteração.

Artigo 68º

**Revogação**

Com a entrada em vigor deste Plano fica revogado o Plano de Urbanização de Baião.