

REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR DE VILA NOVA DE FAMALICÃO

DATA: Sexta-feira, 16 de Setembro de 1994

NÚMERO: 215/94 SÉRIE I-B

EMISSOR: Presidência do Conselho de Ministros

DIPLOMA/ACTO: Resolução do Conselho de Ministros n.º 82/94

SUMÁRIO: Ratifica o Plano Director Municipal de Vila Nova de Famalicão

PÁGINAS DO DR: 5558 a 5572

TEXTO:

Resolução do Conselho de Ministros n.º 82/94

A Assembleia Municipal de Vila Nova de Famalicão aprovou, em 30 de Maio de 1994, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal de Vila Nova de Famalicão foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal de Vila Nova de Famalicão com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção das alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 11.º do Regulamento e ainda da expressão «bem como instalações de apoio às actividades agro-florestais, desde que a sua altura não ultrapasse 4,5 m e a área coberta não exceda 200 m²», constante da alínea d) do n.º 1 do mesmo artigo, por constituírem acções susceptíveis de prejudicarem o equilíbrio ecológico e, portanto, não enquadráveis nas excepções ao regime non aedificandi constante do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março.

Importa ainda acrescentar que a legislação em vigor só permite cedências de parcelas de terreno em caso de realização de operações de loteamento e nos termos do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, pelo que o disposto no artigo 39.º do Regulamento do Plano deve ser interpretado de acordo com a referida legislação.

Deve também referir-se que o disposto no n.º 2 do artigo 46.º do Regulamento configura alterações às regras do Plano Director Municipal, pelo que qualquer autorização de um número de pisos superior ao fixado só pode realizar-se se tiver na base um plano de pormenor ou de urbanização sujeito a ratificação, nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Do mesmo modo importa referir que quaisquer alterações ao uso de áreas verdes urbanas e de espaços de equipamentos colectivos, previstos, respectivamente, no n.º 2 do artigo 83.º e no n.º 2 do artigo 85.º; configuram alterações às regras do Plano Director Municipal, pelo que só podem ser realizadas por via de uma alteração ao Plano nas formas previstas na lei.

Na aplicação prática do Plano há igualmente a considerar as servidões e restrições de utilidade pública, constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano a considerar no âmbito da respectiva gestão.

Mais se refere que devem ainda ser observadas as restrições decorrentes da servidão aeronáutica do Aeroporto de Francisco Sá Carneiro, instituída pelo Decreto Regulamentar n.º 7/83, de 3 de Fevereiro, e da servidão do domínio público hídrico, instituída nos termos do Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e ainda os Decretos-Lei n.os 93/90, de 19 de Março, e 213/92, de 12 de Outubro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1 - Ratificar o Plano Director Municipal de Vila Nova de Famalicão.

2 - Excluir de ratificação as alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 11.º do Regulamento e a expressão «bem como instalações de apoio às actividades agro-florestais, desde que a sua altura não ultrapasse 4,5 m e a área coberta não exceda 200 m²», constante da alínea d) do n.º 1 do mesmo artigo.

Presidência do Conselho de Ministros, 14 de Julho de 1994. - O Primeiro-Ministro, Aníbal António Cavaco Silva.

Regulamento do Plano Director Municipal de Vila Nova de Famalicão

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º - Âmbito de aplicação

Para efeito de uso do solo, subsolo, suas alterações e licenciamento de quaisquer obras de construção civil, novas construções, ampliações, alterações, reparações, demolições, parcelamentos de propriedade e obras de urbanização, o território do município de Vila Nova de Famalicão será regido pelo presente Regulamento, o qual, faz parte integrante do Plano Director Municipal de Vila Nova de Famalicão e é indissociável das respectivas planta de ordenamento e planta actualizada de condicionantes.

Artigo 2.º - Vigência e revisão

Este Regulamento entra em vigor à data da sua publicação no Diário da República, devendo ser revisto nos termos da legislação aplicável.

Artigo 3.º - Elementos constitutivos do Plano

O Plano Director Municipal de Vila Nova de Famalicão (PDMVNF) é composto por:

- 1) Elementos fundamentais:
 - a) Planta de ordenamento;
 - b) Regulamento;
 - c) Planta actualizada de condicionantes;
 - d) Relatório de condicionantes.
- 2) Elementos complementares:
 - a) Relatório do PDM;
 - b) Planta de enquadramento.
- 3) Elementos anexos:
 - a) Estudos de caracterização física;
 - b) Estudos de infra-estruturas;
 - c) Estudos sociais;
 - d) Estudos urbanísticos;
 - e) Estudos económicos;
 - f) Estudos do património;
 - g) Carta da Reserva Agrícola Nacional (RAN);
 - h) Carta da Reserva Ecológica Nacional (REN);

- i) Planta da situação existente;
- j) Cobertura fotográfica.

Artigo 4.º - Omissões

Qualquer situação não prevista neste Regulamento observará o disposto na demais legislação aplicável.

CAPÍTULO II - ÁREAS SUJEITAS A CONDICIONANTES

Artigo 5.º - Definição

1 - Constituem áreas sujeitas a condicionantes:

- a) A RAN;
- b) A REN;
- c) Servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
- d) Valores patrimoniais.

2 - As áreas sujeitas a condicionantes encontram-se delimitadas na planta actualizada de condicionantes do PDMVNF sob a mesma designação, sem qualquer prejuízo para o constante da legislação em vigor quanto à área referida na alínea c) do número anterior.

SECÇÃO I - Reserva Agrícola Nacional

Artigo 6.º - Definição

A RAN visa defender e proteger as áreas de maior aptidão agrícola garantindo a sua afectação, por forma a poder contribuir para o pleno desenvolvimento da agricultura e para o correcto ordenamento do território, e foi delimitada nos termos do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho.

Artigo 7.º - Regime

Nos solos considerados RAN, delimitados na carta da RAN e na planta actualizada de condicionantes, não poderão ser levadas a efeito quaisquer acções que conduzam à utilização do solo para fins não agrícolas nem efectuar florestações, apenas podendo ser autorizadas as acções abrangidas pela legislação em vigor quando a comissão regional da reserva agrícola se tenha pronunciado favoravelmente.

SECÇÃO II - Reserva Ecológica Nacional

Artigo 8.º - Definição

A REN tem por principais objectivos a protecção dos recursos naturais e paisagísticos, através da salvaguarda das condições e potencialidades, de que depende o equilíbrio ecológico e a qualidade ambiental, bem como a manutenção dos valores económicos, sociais e culturais do município, e foi delimitada nos termos do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março.

Artigo 9.º - Regime

Nos solos considerados REN, delimitados na carta da REN e na planta actualizada de condicionantes, não poderão ser levadas a efeito quaisquer acções que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal, apenas podendo ser autorizadas as acções abrangidas pela legislação em vigor ou previstas no presente Regulamento.

Artigo 10.º - Áreas integradas na REN

As áreas integradas na REN, correspondentes à delimitação aprovada, são as seguintes:

- 1) Nas zonas ribeirinhas, águas interiores e áreas de infiltração máxima ou de apanhamento:
 - a) Leitos dos cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias;
 - b) Cabeceiras das linhas de água, sempre que a sua dimensão e situação em relação à bacia hidrográfica tenha repercussões sensíveis no regime do curso de água e na erosão das cabeceiras ou das áreas situadas a jusante;
 - c) Áreas de máxima infiltração;
 - d) Ínsua da Lagoncinha.
- 2) Nas zonas declivosas, áreas com risco de erosão.

Artigo 11.º - Acções condicionadas

1 - Para além das excepções previstas no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, poderão ser licenciadas, desde que salvaguardados o equilíbrio ecológico e a qualidade ambiental, as seguintes acções:

- a) Beneficiação ou pequena ampliação de construções existentes, sem mudança de uso, ocupando até 30% da área da construção existente, não excedendo uma área total de 200 m²;
- ~~b) Construção de habitação do proprietário em unidades agro-florestais viáveis, até um máximo de 200 m² de área de construção, desde que faça prova de que não possui alternativa com viabilidade e a parcela de terreno tenha uma área mínima de 10 000 m²;~~
- ~~e) Ampliação de construção com fins turísticos, pública ou privada, que tenha merecido a aprovação da entidade com tutela;~~
- d) Acções tendo em vista a melhoria das condições de exploração agrícola e florestal, incluindo pequenos movimentos de terra, ~~bem como instalações de apoio às actividades agro-florestais, desde que a sua altura total não ultrapasse 4,5 m e a área coberta não exceda 200 m².~~

2 - Independentemente dos condicionamentos de ordem ambiental ou paisagística à realização das obras ou dos empreendimentos que a entidade competente possa estabelecer, ao abrigo do disposto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, será sempre exigível a apresentação de:

- a) Estudo de enquadramento no espaço envolvente;
- b) Declaração na qual o interessado se comprometa a assumir todos os encargos com a realização e manutenção das infra-estruturas, nomeadamente sanitárias, eléctricas, telefónicas e viárias, sem prejuízos para terceiros.

SECÇÃO III - Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 12.º - Âmbito

Serão observadas todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, além das patentes na planta actualizada de condicionantes do PDMVNF.

SECÇÃO IV - Valores patrimoniais

Artigo 13.º - Definição

São considerados valores patrimoniais todos os imóveis já classificados e em vias de classificação, abrangidos por legislação específica, e ainda outros, isolados ou agrupados, conjuntos naturais, sítios, elementos construídos e arqueológicos que, pelas suas características relevantes, carecem de cuidados especiais de preservação e integração.

Artigo 14.º - Áreas de protecção

1 - Para além daquelas já estabelecidas por diplomas legais específicos, são estabelecidas áreas de protecção delimitadas na planta actualizada de condicionantes.

2 - Os pedidos de licenciamento dentro das áreas de protecção definidas no artigo anterior serão analisados pela comissão especial de apreciação de projectos (CEAP), a criar nos termos do artigo 90.º, sem prejuízo da legislação aplicável aos valores patrimoniais classificados ou em vias de classificação.

CAPÍTULO III - PARÂMETROS URBANÍSTICOS

SECÇÃO I - Disposições gerais

Artigo 15.º - Âmbito de aplicação

As disposições constantes do presente capítulo são aplicáveis a todos os espaços urbanos e urbanizáveis definidos no artigo 41.º deste Regulamento e ainda a todas as acções construtivas nos restantes espaços.

Artigo 16.º - Critério geral de compatibilidade

A admissibilidade de funções e actividades acessórias ou secundárias está genericamente dependente da compatibilidade com os usos preferenciais e configuração tipológica definidos para cada classe de uso do solo, sem qualquer prejuízo para as condições de compatibilidade previstas na legislação vigente e parâmetros urbanísticos gerais e específicos definidos neste Regulamento.

Artigo 17.º - Critérios de edificabilidade

- 1 - Caso não existam planos de pormenor ou de alinhamentos e cêrceas para áreas específicas, as características das edificações ficam condicionadas pelas características dominantes do conjunto dos edifícios vizinhos ou envolventes.
- 2 - Não será invocável a eventual existência ou previsão de edifícios que excedam a altura dominante do conjunto.
- 3 - Poderá a Câmara Municipal indeferir intervenções que pela sua localização se apresentem desgarradas da malha urbana e infra-estruturas existentes ou que pelas suas características se revelem dissonantes das construções envolventes.

Artigo 18.º - Frente mínima de lotes e alinhamentos

- 1 - Só serão licenciadas construções em prédios autónomos, seja qual for o seu fim, desde que a frente do lote confrontante com a via de acesso seja igual ou superior ao desenvolvimento horizontal da fachada principal.
- 2 - Não serão permitidas situações de interioridade, alinhamentos e afastamentos de fachadas discordantes dos existentes ou dos previsíveis, por força da configuração do terreno.

Artigo 19.º - Critérios para alinhamentos

Os alinhamentos de construção serão em regra apoiados numa linha paralela ao eixo da via de apoio, salvo soluções volumétricas ou de concordância complexas, devidamente justificadas em projecto, e ainda situações de alinhamentos especiais definidos em instrumentos urbanísticos eficazes.

Artigo 20.º - Planos de fachada

Em construções isoladas, pelo menos dois terços do comprimento total da fachada principal respeitará a linha que defina o seu alinhamento e afastamento, quando estes sejam exigíveis.

Artigo 21.º - Critérios de qualidade ambiental

- 1 - A Câmara Municipal poderá estabelecer critérios para a implantação, disposição e orientação dos edifícios no respeitante à sua percepção visual a partir das vias perimetrais dos pontos mais frequentes e importantes de contemplação, bem como para a estruturação dos acessos, podendo ainda estabelecer outros condicionamentos para um melhor aproveitamento futuro do terreno.
- 2 - A ocupação dos terrenos poderá não ser autorizada, qualquer que seja a classe de uso do solo em que estes se enquadrem, quando as suas condições particulares de configuração, topografia, revestimento vegetal relevante, natureza geológica, hidrológica, exposição ou outras sejam susceptíveis de gerar em situações urbanísticas ou técnicas deficientes, desajustadas ou lesivas da qualidade ambiental.

Artigo 22.º - Critérios de construção em banda ou geminada

As soluções de loteamento, de construção em banda ou geminada, qualquer que seja o seu uso, só serão aceites desde que seja apresentado estudo conjunto para as edificações onde seja assegurada a sua unidade formal, nomeadamente no que se refere aos materiais e inclinação das coberturas, ritmos de fenestração e materiais e cor dos revestimentos, a aprovar simultaneamente com o loteamento, de cujo alvará fará parte integrante.

Artigo 23.º - Estacionamento

- 1 - A cada construção deve corresponder, dentro do lote que ocupa, estacionamento suficiente para responder às suas próprias necessidades, sem prejuízo dos índices mínimos estabelecidos neste Regulamento.
- 2 - O estacionamento de superfície, sempre que situado sobre terreno natural, será dotado de arborização de ensombramento, sujeita a apresentação de projecto paisagístico.
- 3 - Sem prejuízo do disposto em plano de urbanização ou plano de pormenor, são estabelecidos para o estacionamento os índices mínimos constantes da seguinte tabela:

Funções	Privado	Público	Baias (dim. do lugar tipo)
Habitação... ...	1,5 lugares/fogo	0,5 lugares/fogo	2,0 m x 5,0 m
Habitação, comércio e serviços.....	(a)	(a)	2,5 m x 5,0 m
Comércio e serviços	(a)	(a)	2,5 m x 5,0 m
Indústria.....	(a)	(a)	2,5 m x 5,0 m

(a) Aplicam-se os valores da Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

Artigo 24.º - Índice de implantação

Estabelece-se, genericamente, como índice máximo de implantação o valor de 0,6 da área do lote, na salvaguarda da permeabilidade mínima do solo, salvo situações de manifesta impossibilidade geométrica ou conveniência urbanística tecnicamente fundamentada.

SECÇÃO II - Construções industriais e de armazenagem

Artigo 25.º - Regime

O licenciamento de unidades de indústria e de armazenagem será regido pela legislação geral vigente, pelas disposições deste Regulamento e pela regulamentação municipal.

Artigo 26.º

Condições de compatibilidade

- 1 - No caso de se instalarem em lote próprio ou integradas em edifícios, as construções industriais e de armazenagem ficarão condicionadas à sua compatibilidade com os espaços em que se integrem.
- 2 - Considera-se apresentarem razões de incompatibilidade quando, designadamente:

- a) Derem lugar a ruídos próprios de laboração ou com origem nos fluxos mecânicos criados, fumos, cheiros, pós, resíduos, ou depósito a céu aberto de materiais que prejudiquem as condições ambientais e visuais do local e da sua envolvente ou por qualquer forma agravem as condições de salubridade;
- b) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimento de veículos, cargas e descargas, em regime mesmo que

temporário, ou fora dos horários normais, prejudicando a circulação na via pública e o ambiente da área, a menos que apresentem soluções satisfatórias para esses inconvenientes;

c) Acarretem riscos de incêndio, explosão, toxicidade ou qualquer forma de contaminação ambiental;

d) Contrariem a legislação específica.

Artigo 27.º - Indústrias implantadas em edifício de uso exclusivo

Serão permitidas indústrias ou armazéns em edifícios de uso exclusivo, desde que, cumulativamente com as condições do artigo anterior, se verifique ainda:

a) Declive que não exceda 15% medido entre os pontos de cota máximo e mínimo do terreno, na situação mais desvantajosa da área a ocupar, na qual se incluem os edifícios e circulações, considerando o seu estado bruto, antes de qualquer movimento de terras;

b) Existência de redes de infra-estruturas nomeadamente iluminação pública, redes eléctrica e de telecomunicações, bem como rede pública de abastecimento de água e rede de esgotos, a menos que estas tenham possibilidade de ser asseguradas de forma autónoma e satisfatória dentro da área do lote;

c) Percurso de ligação à rede viária nacional ou municipal classificada mais próxima, pavimentado, com pendente máxima de 10% e perfis mínimos adequados, em toda a extensão.

Artigo 28.º - Indústrias integradas em edifícios de habitação

Só serão permitidas unidades industriais ou de armazenagem integradas em edifícios de habitação desde que, cumulativamente:

a) Se destinem a actividades compatíveis, conforme define a legislação aplicável e o presente Regulamento;

b) As respectivas instalações se localizem em rés-do-chão ou em cave, desde que esta disponha de uma fachada completamente desafogada e directamente acessível pelo exterior a meios mecânicos de emergência;

c) Cada um dos pisos afectos não exceda a área de implantação média dos pisos superiores em mais de 50% e tenham pé-direito não superior a 3,5 m;

d) Pratiquem horários de laboração compatíveis com a função residencial; e) Sejam cumpridos os parâmetros urbanísticos genéricos e específicos para a indústria e armazenagem, constantes deste Regulamento e demais legislação aplicável.

Artigo 29.º - Conservação e promoção de revestimento arbóreo

1 - Será mantida, quando a sua densidade e qualidade o justifique, a arborização existente no terreno, à excepção da área de implantação do edifício e de um corredor de 5 m de largura, envolvendo o perímetro das construções, podendo nestes casos a implantação ser condicionada pela Câmara Municipal em função do revestimento arbóreo.

2 - Poderá a Câmara Municipal reservar, em caso de inexistência de arborização, faixas para plantação arbórea e

arbustiva com folhagem persistente e que abranja pelo menos 3 m de altura, pelo menos na frente com a via pública, com a largura mínima de 3 m.

3 - O cumprimento do disposto nos números anteriores será verificado pela Câmara Municipal e a ele fica condicionado o licenciamento de utilização.

Artigo 30.º - Condições para expansão

Caso haja lugar a ampliação de instalações existentes, sob a forma de construção independente ou não, e qualquer que seja o seu uso, desde que complementar da laboração, continuará a ser exigível o cumprimento dos índices urbanísticos e parâmetros ambientais prescritos neste Regulamento, aos quais a Câmara Municipal condicionará a intervenção.

Artigo 31.º - Resíduos industriais

1 - O licenciamento de unidades industriais passíveis de ocasionar qualquer tipo de contaminação geológica, hidrológica ou atmosférica e degradação visual será condicionado à resolução, pelo interessado, do tratamento ou eliminação dos produtos resultantes da laboração, quando se verifique a inexistência de sistemas criados pelo município para o efeito.

2 - A impraticabilidade económica ou a inconveniência técnica da sua resolução acarretará a inviabilização da pretensão.

SECÇÃO III - Comércio, serviços e escritórios

Artigo 32.º - Integração em edifícios de habitação

Os edifícios de habitação unifamiliar ou colectiva que prevejam a inclusão de comércios, serviços ou escritórios, sempre que a localização, dimensão e características o justifiquem, reger-se-ão pela legislação específica e pela regulamentação municipal.

Artigo 33.º - Dimensão equiparável a edifício industrial

Quando instaladas em lote próprio, sob a forma de edifícios isolados e com área de implantação superior a 400 m², os parâmetros urbanísticos a que devem obedecer as instalações de comércio, serviços e escritórios, independentemente do número de fracções que as constituam, e ainda os equipamentos públicos, hoteleiros e similares, serão os definidos pela regulamentação municipal para as construções industriais e de armazenagem.

SECÇÃO IV - Infra-estruturas viárias e hidráulicas

Artigo 34.º - Pendentes de arruamentos

1 - A pendente máxima de novos arruamentos públicos a criar na sequência de operações de loteamento ou de iniciativa pública será de 10%.

2 - Só a título excepcional e em casos devidamente justificados poderão ser autorizadas pendentes superiores, sujeitas ao cumprimento da legislação sobre incêndios.

Artigo 35.º - Estruturação de arruamentos

1 - As operações de loteamento ou estudos urbanísticos de qualquer âmbito que impliquem criação de arruamentos deverão ser concebidos por forma que estes se apoiem em vias existentes, estabelecendo ligações com inequívoca lógica e justificação urbanística, evitando sempre que possível situações de impasse.

2 - Os acessos eventuais mecânicos a estacionamento e às entradas dos edifícios, quando terminem em situações de impasse, serão delimitados no seu início por lancis de rampa.

3 - Todas as situações de impasse devem permitir sempre a inscrição de um círculo mínimo de 15 m de diâmetro para retorno de viaturas.

Artigo 36.º - Características dos arruamentos

1 - A Câmara Municipal poderá definir os perfis e traçados de arruamentos e demais características destes, em função das necessidades viárias, de fluxos existentes ou previsíveis, bem como da imagem urbana e tratamento que se pretenda imprimir no local.

2 - Sem prejuízo do disposto em plano de urbanização ou plano de pormenor, as características dos arruamentos devem cumprir os valores mínimos constantes da seguinte tabela:

Funções	Faixas de rodagem (m)	Passeios (m)
Habitação.....	6,0 (a) (b)	2x1,2+0,8 (c)
Habitação, comércio e serviços	7,0 (c)	2x1,8+0,8 (c)
Comércio e serviços.....	7,0 (c)	2x1,8+0,8 (c)
Indústria.....	7,5	2x1,8+0,8 (c)

(a) Mínimo de 5 m em zonas de baixa densidade.

(b) Com apenas um sentido pode admitir-se uma largura mínima de 3,5 m, desde que assegurado o cumprimento das condições exigidas na legislação sobre incêndios.

(c) A parcela 0,8 aplica-se quando existirem caldeiras para plantação de árvores.

Artigo 37.º - Ligações às infra-estruturas existentes

Não será autorizado qualquer loteamento que por força da sua localização exija que o seu acesso se faça através de vias não pavimentadas ou, em caso de insuficiência de outras infra-estruturas, que não disponha das características mínimas para assegurar o nível de serviço adequado.

Artigo 38.º - Soluções individuais de infra-estruturas sanitárias

1 - Nos casos de construções em prédios autónomos ou de loteamentos, com capacidade construtiva até cinco fogos ou o seu equivalente em área construída, poderá a Câmara Municipal autorizar a adopção de soluções individuais para a resolução das infra-estruturas de hidráulica sanitária, quando não exista rede pública, devendo no entanto as respectivas instalações ser compatíveis com a futura ligação às redes públicas.

2 - Caso se verifique que a solução proposta seja economicamente impraticável ou tecnicamente inconveniente e

susceptível de ocasionar qualquer tipo de contaminação de natureza geológica, hidrológica ou atmosférica no terreno do requerente ou de terceiros, tal implicará a inviabilização da pretensão.

3 - Nos casos em que não existam ou não seja previsível a existência de redes públicas e não sejam construídos sistemas próprios de uso colectivo, a cada fogo ou área equivalente, terá de ser afectada, no mínimo, uma área de 750 m².

SECÇÃO V - Cedência de áreas para infra-estruturas

Artigo 39.º - Regime de cedências

1 - Em todos os casos de construção em parcelas de terreno, destaques de parcelas e loteamentos, a Câmara Municipal poderá exigir, a cedência de áreas de terreno necessárias à execução e rectificação de arruamentos, bem como à execução de passeios, estacionamento, jardins e outras infra-estruturas de interesse colectivo.

2 - Em casos devidamente justificados as cedências referidas no número anterior poderão ser efectuadas em local diferente do empreendimento.

Artigo 40.º - Critérios de cedência

1 - Os critérios de cedência estabelecidos em valores mínimos são os constantes da tabela seguinte:

Funções	Espaços verdes e de utilização colectiva	Equipamentos
Habitação.....	25 m ² /fogo	35 m ² /fogo
Habitação.....	25 m ² /fogo	35 m ² /fogo
Comércio.....	25 m ² /100 m ²	20 m ² /100 m ²
Serviços.....	25 m ² /100 m ²	20 m ² /100 m ²
Comércio.....	25 m ² /100 m ²	20 m ² /100 m ²
Serviços.....	25 m ² /100 m ²	20 m ² /100 m ²
Indústria.....	20 m ² /100 m ²	10 m ² /100 m ²

2 - Estes valores constituem base de cálculo, quando a cedência seja substituída por pagamento de taxa municipal.

CAPÍTULO IV - CLASSES DE USO DO SOLO

SECÇÃO I - Disposições gerais

Artigo 41.º - Designações

1 - O território do município de Vila Nova de Famalicão é classificado de acordo com as seguintes classes de uso do solo, que tomam as designações que se seguem e cuja definição e caracterização se descrevem nas secções respectivas:

- a) Espaços de aglomerados do tipo 1;
- b) Espaços de aglomerados do tipo 2;
- c) Espaços de aglomerados do tipo 3;
- d) Espaços de aglomerados do tipo 4;
- e) Espaços de expansão de aglomerados do tipo 1;
- f) Espaços de expansão de aglomerados do tipo 2;
- g) Espaços de expansão de aglomerados do tipo 3;
- h) Espaços industriais;
- i) Espaços não urbanizáveis;
- j) Espaços verdes urbanos;
- k) Espaços agrícolas;
- l) Espaços de equipamentos colectivos;
- m) Espaços-canaís;
- n) Unidades operativas de planeamento.

2 - As classes de uso do solo definidas neste Regulamento correspondem estritamente aos espaços delimitados na planta de ordenamento do PDMVNF sob a mesma designação.

Artigo 42.º - Conceito de perímetro de aglomerado

Definem os perímetros dos aglomerados os espaços relativos às classes de uso do solo designadas por:

- Espaços de aglomerados;
- Espaços de expansão de aglomerados;
- Espaços industriais.

SECÇÃO II - Espaços de aglomerados do tipo 1

Artigo 43.º - Definição

Os espaços de aglomerados do tipo 1 caracterizam-se por possuírem uma malha urbana consolidada e um elevado nível de infra-estruturas, nomeadamente arruamentos pavimentados e dotados de passeios, verificando-se a existência de equipamentos, serviços e comércio com expressão significativa, sendo os alinhamentos de construção geralmente definidos e a tipologia dominante, em regra, a habitação multifamiliar.

Artigo 44.º - Usos dominantes

1 - Nestes espaços, tanto nos edifícios existentes como nos edifícios a construir, serão instaladas preferencialmente actividades residenciais, comerciais e de serviços.

2 - Na área urbana consolidada será incentivada a substituição ou a reconversão dos edifícios industriais existentes, procurando que sejam destinados a utilizações ligadas às actividades preferenciais para este espaço.

Artigo 45.º - Tipologias

Nestes espaços são permitidas todas as tipologias habitacionais, isoladas, geminadas ou em banda, preferencialmente multifamiliares, sujeitas à legislação geral e específica aplicável.

Artigo 46.º - Número de pisos

1 - Nestes espaços o número de pisos permitido é de seis, sem prejuízo do disposto no artigo 17.º

2 - A Câmara Municipal poderá vir a autorizar número de pisos superior, quando para a área exista plano de urbanização ou plano de pormenor que o preveja ou quando da operação resultem claros benefícios para a zona, desde que, nomeadamente, seja possível estabelecer estacionamento público exterior e áreas de cedência para lazer e equipamentos colectivos com um acréscimo de 50% relativamente aos valores definidos no presente Regulamento. Para além disso deverá verificar-se que:

- a) A proposta seja devidamente justificada, face à sua envolvente imediata e adequada integração no núcleo urbano em que se insere;
- b) Exista possibilidade de estabelecer transições entre os volumes dos edifícios a criar e a cêrcea dominante, em toda a envolvente imediata daqueles edifícios;
- c) Existam redes de infra-estruturas de hidráulica sanitária capazes.

SECÇÃO III - Espaços de aglomerados do tipo 2

Artigo 47.º - Definição

Os espaços de aglomerados do tipo 2 caracterizam-se por possuírem uma malha urbana consolidada ou em consolidação e um nível de infra-estruturas geralmente reduzido embora com tendência para aumentar, um nível médio de equipamentos, comércio e serviços, apoiando-se em arruamentos normalmente sem passeios e coexistindo edifícios de média e baixa volumetria, tendendo para a implantação crescente de edifícios de carácter colectivo, verificando-se ainda alguns alinhamentos de construção existentes.

Artigo 48.º - Usos dominantes

Estes espaços destinam-se à implantação preferencial de actividades residenciais, comerciais, de serviços e equipamentos.

Artigo 49.º - Tipologias

1 - As tipologias preferenciais para estes espaços são de edifícios multifamiliares ou de uso misto com comércio e serviços.

2 - Admite-se a construção unifamiliar, quando as características da envolvente o aconselharem.

Artigo 50.º - Passeios e arborização

Serão criados, sempre que possível e tecnicamente aconselhável, passeios e arborização nos troços de vias que atravessam aglomerados, nos arruamentos de loteamentos e nos logradouros públicos e privados dos edifícios, sem prejuízo das condições de circulação e estacionamento.

Artigo 51.º - Número de pisos

1 - Nestes espaços o número de pisos permitido é de quatro, sem prejuízo do disposto no artigo 17.º

2 - A Câmara Municipal poderá vir a autorizar um máximo de cinco pisos, quando para a área exista plano de urbanização ou plano de pormenor que o preveja ou quando se verifiquem as condições referidas no n.º2 do artigo 46.º

SECÇÃO IV - Espaços de aglomerados do tipo 3**Artigo 52.º - Definição**

Os espaços de aglomerados do tipo 3 caracterizam-se por possuírem uma malha urbana consolidada ou em consolidação e um nível de infra-estruturas geralmente reduzido, sendo a tipologia dominante, em regra, a habitação unifamiliar; verifica-se a existência de equipamentos, comércio e serviços, embora apenas de carácter básico ou essencial, com frequência não existindo definição de alinhamentos de construção.

Artigo 53.º - Usos dominantes

Estes espaços destinam-se preferencialmente à implantação da função habitacional e eventualmente de pequeno comércio de apoio.

Artigo 54.º - Tipologia

1 - Nestes espaços será permitida a construção de habitação unifamiliar isolada, geminada ou em banda.

2 - Em situações em que exista interesse em acentuar o carácter urbano do local, com recurso eventual à criação de espaços comerciais e espaços públicos, admite-se excepcionalmente que a edificação adquira carácter multifamiliar.

Artigo 55.º - Passeios e arborização

Serão criados, sempre que possível e tecnicamente aconselhável, passeios e arborização nos troços de vias classificadas, que atravessem aglomerados, nos arruamentos de loteamentos e nos logradouros públicos e privados dos edifícios, sem prejuízo das condições de circulação e estacionamento a estabelecer.

Artigo 56.º - Número de pisos

1 - Nestes espaços o número de pisos permitido é de dois.

2 - Sem prejuízo do disposto no artigo 17.º, a Câmara Municipal poderá vir a autorizar um máximo de três pisos, quando para a área exista plano de urbanização ou plano de pormenor que o preveja ou, na situação referida no n.º 2 do artigo 54.º, desde que se verifiquem as condições do n.º 2 do artigo 46.º

SECÇÃO V - Espaços de aglomerados do tipo 4**Artigo 57.º - Definição**

Os espaços de aglomerados do tipo 4 caracterizam-se pela ocupação linear ou nucleada, sem expressão de continuidade, ao longo de vias de carácter rural, pavimentadas ou não, inexistindo equipamentos ou serviços e surgindo o comércio esporadicamente, verificando-se ainda que a tipologia dominante é a de casa/quintal ou casa/quinta e os alinhamentos de construção são geralmente indefinidos.

Artigo 58.º - Usos dominantes

Estes espaços destinam-se preferencialmente à actividade residencial, associada à utilização agrícola; poderá ser admitida a edificação destinada a outros usos desde que se situe à margem de arruamentos dentro do perímetro do aglomerado.

Artigo 59.º - Tipologias

Nestes espaços será permitida a construção de habitação predominantemente unifamiliar, de preferência isolada.

Artigo 60.º - Loteamentos

1 - Serão apenas admitidos loteamentos quando destinados a habitação.

2 - Estes terão sempre frente com via pública existente, não sendo permitidos novos arruamentos, excepto quando a Câmara Municipal entenda que, através da sua criação, sejam supridas necessidades viárias locais ou resultem soluções urbanísticas mais adequadas à prossecução do Plano.

Artigo 61.º - Número de pisos

Nestes espaços o número de pisos permitido é de dois.

SECÇÃO VI - Espaços de expansão de aglomerados do tipo 1**Artigo 62.º - Definição**

São espaços sem ocupação significativa, a infra-estruturar, situados na periferia ou constituindo enclaves significativos em espaços de aglomerados do tipo 1 e que se pretende venham a adquirir idênticas características de ocupação.

Artigo 63.º - Usos dominantes

Estes espaços destinam-se preferencialmente à implantação de actividades residenciais, comerciais, de serviços e de equipamentos.

Artigo 64.º - Tipologias

Nestes espaços são preferencialmente admitidas tipologias de edifícios multifamiliares ou de uso misto com comércio e serviços. Admite-se a construção unifamiliar, quando as características da envolvente o aconselharem.

Artigo 65.º - Planos de pormenor e regime transitório de licenciamento

1 - Os espaços de expansão de aglomerados do tipo 1, quando a sua complexidade e a pressão urbanística o justificarem, deverão ser objecto de plano de pormenor a promover pela Câmara Municipal.

2 - Na falta de planos de pormenor eficazes, deverá a Câmara Municipal estabelecer critérios quanto à estruturação viária mais conveniente e à sua articulação com a rede viária existente e outras infra-estruturas, devendo, de igual modo, ser estabelecidos outros parâmetros de carácter urbanístico, nomeadamente quanto ao perfil dos arruamentos e implantação e alinhamentos das construções.

Artigo 66.º - Passeios

Nestes espaços as vias serão necessariamente dotadas de passeios, cuja largura será definida de acordo com o artigo 36.º

Artigo 67.º - Parâmetros urbanísticos

Estabelecem-se os seguintes parâmetros de referência para estes espaços:

- 1) A densidade populacional global para planos de ordenamento e loteamentos é de 210 habitantes/ha;
- 2) Número de pisos: seis pisos, sem prejuízo do disposto no artigo 17.º deste Regulamento, podendo ser permitido o número de pisos superior, desde que previsto em plano de urbanização ou de pormenor ou desde que se verifiquem as condições previstas nas alíneas do n.º 2 do artigo 46.º

SECÇÃO VII - Espaços de expansão de aglomerados do tipo 2

Artigo 68.º - Definição

São espaços sem ocupação significativa, a infra-estruturar, localizados na periferia ou constituindo enclaves significativos em espaços de aglomerados do tipo 2 que se pretende venham a adquirir idênticas características de ocupação.

Artigo 69.º - Usos dominantes

Estes espaços destinam-se preferencialmente à implantação de actividades residenciais, comerciais, de serviços e equipamentos.

Artigo 70.º - Tipologias

São preferencialmente admitidas tipologias de edifícios multifamiliares ou de uso misto com comércio e serviços, sendo admitida a construção unifamiliar, quando as características da envolvente o aconselharem.

Artigo 71.º - Parâmetros urbanísticos

Estabelecem-se os seguintes parâmetros de referência para estes espaços:

- 1) A densidade populacional global para planos de ordenamento e loteamentos é de 150 habitantes/ha;
- 2) Número de pisos: quatro pisos, sem prejuízo do disposto no artigo 17.º deste Regulamento, podendo ser permitido o número

máximo de cinco pisos, desde que se verifiquem as condições previstas nas alíneas do n.º 2 do artigo 46.º

SECÇÃO VIII - Espaços de expansão de aglomerados do tipo 3

Artigo 72.º - Definição

São espaços sem ocupação significativa, a infra-estruturar, localizados na periferia ou constituindo enclaves significativos em espaços de aglomerados do tipo 3 que se pretende venham a adquirir idênticas características de ocupação.

Artigo 73.º - Usos dominantes

Estes espaços destinam-se preferencialmente à implantação da actividade residencial e eventualmente de pequenos comércios, serviços ou equipamentos.

Artigo 74.º - Tipologias

A estes espaços é aplicável o disposto no artigo 54.º

Artigo 75.º - Parâmetros urbanísticos

Estabelecem-se os seguintes parâmetros de referência para esta zona:

- 1) Densidade populacional: 120 habitantes/ha;
- 2) Número de pisos: dois pisos, podendo ser permitido o número máximo de três pisos quando para a área exista plano de urbanização ou plano de pormenor que o preveja ou, na situação referida no n.º 2 do artigo 54.º, desde que se verifiquem as condições do n.º 2 do artigo 46.º

SECÇÃO IX - Espaços industriais

Artigo 76.º - Definição

São espaços infra-estruturados com específica finalidade industrial, localizados estrategicamente em relação aos eixos viários principais, podendo constituir em alguns casos áreas de colmatação significativas em torno de pólos industriais já existentes, e sempre que possível dotados de reduzida declividade.

Artigo 77.º - Usos dominantes

Estes espaços destinam-se exclusivamente à construção de instalações industriais e de armazenagem, podendo ser licenciados outros usos, em função da sua complementaridade relativamente à vocação preferencial da zona.

Artigo 78.º - Planos de pormenor e regime transitório de licenciamento

- 1 - Os espaços industriais serão objecto de plano de urbanização.
- 2 - Na falta deste é aplicável o disposto no n.º 2 do artigo 65.º

Artigo 79.º - Parâmetros urbanísticos

Estabelecem-se os seguintes parâmetros de referência para estes espaços:

- 1) Índice máximo de implantação: 0,6;
- 2) Altura máxima total de referência dos edifícios: 10 m, à excepção de edifícios para equipamentos especiais.

SECÇÃO X - Espaços não urbanizáveis

Artigo 80.º - Definição e uso

1 - São espaços não infra-estruturados, de carácter agrícola, de mata ou pedregosos, que contribuem para o enquadramento paisagístico e para a transição entre as diferentes unidades de ordenamento.

2 - Estes espaços não se destinam à construção, excepto nas condições do artigo seguinte.

Artigo 81.º - Condições especiais de alteração do uso

1 - Poderá a Câmara Municipal, com base em critérios urbanísticos e de acordo com os objectivos do PDMVNF, licenciar as seguintes acções:

a) Habitação unifamiliar, desde que a parcela em causa possua uma área mínima de 10 000 m², contribua para a salvaguarda de património florestal ou áreas de mata existentes ou viabilize economicamente uma exploração agrícola e ainda disponha de acesso a partir de caminho público. Nestas condições a Câmara Municipal condicionará o licenciamento e a ocupação às medidas de protecção paisagística que entender necessárias, com vista à atenuação da presença da construção;

b) Instalações de apoio às actividades agrícolas do prédio em que se localizam, desde que a sua altura total não ultrapasse 4,5 m e a área coberta não exceda 200 m², se a mesma for tecnicamente justificada;

c) Equipamentos e edificações de interesse e promoção municipal, para resolução de carências colectivas;

d) Unidades industriais isoladas com programas especiais, desde que acautelados os aspectos ambientais e demonstrado o seu interesse para o município;

e) Instalações agro-pecuárias ou agro-industriais não enquadráveis nos espaços urbanos ou urbanizáveis ou nos espaços industriais, desde que acautelados os aspectos ambientais;

f) Instalações recreativas, turísticas e hoteleiras com inequívoco interesse municipal.

2 - Excluem-se do disposto neste artigo as áreas classificadas como REN.

Artigo 82.º - Vias e infra-estruturas

1 - Nestes espaços a abertura de novas vias ou rectificação das existentes não é constitutiva de direitos de construção.

2 - A execução e a manutenção de todas as infra-estruturas próprias necessárias à construção nesta zona ficarão a cargo dos interessados.

SECÇÃO XI - Áreas verdes urbanas

Artigo 83.º - Definição, caracterização e uso

1 - Caracterizam-se por serem áreas que, pelas suas características geomorfológicas, de revestimento vegetal e de enquadramento natural, propiciam a utilização colectiva.

2 - Estas áreas não poderão ter destino diverso do definido no PDMVNF, excepto nos seguintes casos:

a) A alteração seja devidamente justificada noutro plano municipal de ordenamento;

b) A Câmara Municipal tenha suprido essas mesmas necessidades noutro local.

3 - Nestas zonas é interdita a edificação, com excepção para as pequenas construções complementares e de apoio à fruição recreativa, lúdica ou turística das mesmas ou outras que, pela sua natureza e fins, contribuam para a dinamização do seu uso, sem o desvirtuar.

4 - Não serão criadas no seu interior vias de circulação automóvel senão de carácter restrito e eventual, para fins de emergência, abastecimento e manutenção, nem áreas de estacionamento para além de baias integradas em vias perimetrais existentes.

SECÇÃO XII - Espaços agrícolas (RAN)

Artigo 84.º - Definição, caracterização e uso

1 - Integram estes espaços os solos classificados como RAN, de acordo com a Portaria n.º 435-A/91, de 27 de Maio, e alterações resultantes do PDM e conforme o disposto na legislação em vigor.

2 - A caracterização e o uso destes espaços são referidos nos artigos 6.º e 7.º do presente Regulamento.

SECÇÃO XIII - Espaços de equipamentos colectivos

Artigo 85.º - Definição e uso

1 - Caracterizam-se por serem espaços onde existem ou estão previstas instalações de interesse público e utilização colectiva.

2 - Estas áreas não poderão ter destino diverso do definido no PDMVNF, excepto nos seguintes casos:

a) A alteração seja devidamente justificada noutro plano municipal de ordenamento;

b) A Câmara Municipal tenha suprido essas mesmas necessidades noutro local.

Artigo 86.º - Estacionamento

Todos os equipamentos de utilização colectiva terão o estacionamento em quantidade adequada às suas necessidades.

SECÇÃO XIV - Espaços-canais**Artigo 87.º - Definição**

1 - Os espaços-canais correspondem a corredores que se destinam à passagem de infra-estruturas existentes e previstas, incluindo as respectivas faixas de protecção.

2 - Integram-se nesta classe os seguintes espaços:

- a) Rede viária;
- b) Rede ferroviária;
- c) Gasoduto;
- d) Infra-estruturas hidráulicas;
- e) Outras infra-estruturas.

Artigo 88.º - Regime

1 - A estes espaços são aplicáveis os regimes específicos legalmente previstos, podendo ainda a Câmara Municipal indeferir acções que sejam susceptíveis de afectarem o correcto ordenamento urbanístico e paisagístico.

2 - A Câmara Municipal poderá recusar o licenciamento de qualquer acção que possa inviabilizar ou tornar mais difícil e onerosa a execução das vias previstas na planta de ordenamento.

3 - Para todas as estradas da rede nacional, enquanto não estiver publicado o estudo final e desde que o traçado se encontre aprovado pela Câmara Municipal, será considerada uma faixa de protecção de 50 m para cada lado do seu eixo, devendo qualquer licenciamento nessa área ser submetido a parecer prévio da Junta Autónoma de Estradas.

SECÇÃO XV - Unidades operativas de planeamento**Artigo 89.º - Caracterização**

1 - As unidades operativas de planeamento delimitam áreas de intervenção prioritária para serem tratadas a um nível de planeamento mais detalhado, mediante planos de urbanização, planos de pormenor, planos de ordenamento ou planos de alinhamentos e cérceas.

2 - De acordo com o constante na planta de ordenamento estão definidas as seguintes intervenções:

a) Planos de urbanização:

- Riba de Ave;
- Delães/Bairro;
- Oliveira (São Mateus);
- Joane/Pousada de Saramagos;
- Lousado; Ribeirão (nascente);
- Ribeirão (poente);

Calendário (poente);

Portela (zona desportiva);

Lousado/Vilarinho das Cambas (zona industrial);

Ribeirão (zona industrial);

Jesufrei (zona industrial);

Vila Nova de Famalicão (centro);

Vila Nova de Famalicão (sul);

Cabeçudos.

b) Planos de pormenor:

Mões/Cimo de Vila;

Vinhal;

Zona nordeste.

CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES**Artigo 90.º - Comissão especial de apreciação de projectos**

1 - Será constituída pela Câmara Municipal uma comissão especial de apreciação de projectos, para apreciação das pretensões situadas na área de protecção dos valores patrimoniais inventariados e ainda outras, sob proposta dos serviços técnicos da Câmara Municipal, quando por qualquer forma sejam susceptíveis de afectarem significativamente a envolvente.

2 - A comissão especial de apreciação de projectos terá a participação necessária do vereador da cultura ou seu representante.

Artigo 91.º - Risco de incêndio florestal

Compete à comissão especial de fogos florestais (CEFF) do município a elaboração e implementação do plano especial, conforme prevê a legislação específica em vigor, no prazo máximo de dois anos, para as áreas definidas na carta de risco de incêndio, integrante do estudo de caracterização biofísica.

Artigo 92.º - Margem de acerto e rectificação

Durante a vigência do presente PDMVNF admite-se o acerto pontual dos limites das áreas das classes de espaços definidas neste Regulamento, por razões de cadastro de propriedade, desde que não sejam afectados os limites das áreas de condicionantes. A área a acertar não será superior à parte da propriedade já contida nessa zona, no máximo de 500 m².

Artigo 93.º - Consulta pública

1 - Sem prejuízo do disposto neste Regulamento, caso a singularidade da solução formal ou a dimensão do projecto o aconselhem, poderá a Câmara Municipal deliberar a sua prévia exposição e auscultação da opinião pública.

2 - Para efeito do previsto no número anterior deverá ser divulgado o local de exposição através dos órgãos de comunicação social.

Artigo 94.º - Alteração dos espaços de expansão

Findo o prazo de vigência do PDMVNF ou quando a Câmara Municipal deliberar a sua revisão, caso os espaços de expansão de aglomerado não tenham sido alvo de qualquer acção no âmbito do artigo 1.º; poderão os seus limites, classificação ou usos dominantes ser alterados, não sendo nessas circunstâncias invocável a actual classificação para constituição de direitos construtivos sobre os mesmos.

Artigo 95.º - Revogações

1 - Por efeito da entrada em vigor do PDMVNF ficam nomeada e expressamente revogados os seguintes planos de ordem inferior:

- a) Plano Geral de Urbanização de Vila Nova de Famalicão;
- b) Plano Parcial de Urbanização da Zona Desportiva e de Ensino;
- c) Plano Parcial de Urbanização a Norte de Vila Nova de Famalicão.

2 - Ficam de igual modo revogados os regulamentos e posturas municipais que contrariem o presente Regulamento.

Artigo 96.º - Abreviaturas

Para efeitos do presente Regulamento convencionaram-se as seguintes abreviaturas:

- a) PDM - Plano Director Municipal;
- b) CM - Câmara Municipal;
- c) RPDM - Regulamento do Plano Director Municipal;
- d) REN - Reserva Ecológica Nacional;
- e) RAN - Reserva Agrícola Nacional;

f) PU - Plano de urbanização;

g) PP - Plano de pomenor;

h) CEAP - comissão especial de apreciação de projectos;

i) CEFF - comissão especial de fogos florestais.

Artigo 97.º - Definições

No presente Regulamento consideram-se os seguintes conceitos:

1 - "Densidade populacional" - quociente entre uma população (P) e a área do solo que utiliza para uso habitacional, incluindo a rede viária e a área afectada a espaços públicos e equipamentos (A), e é expressa em habitantes por hectare:

$$d=P/A=\text{hab./ha}$$

1.1 - A conversão de densidade populacional em densidade habitacional, e vice-versa, expressa em fogos por hectare, é calculada com base na estimativa de três habitantes por fogo. A cada fogo atribui-se a área padrão de 130 m².

2 - "Índice de implantação ou superfície de terreno edificável" - quociente entre a superfície do terreno edificado e a superfície total do terreno a que diz respeito. Para este efeito incluem-se todas as superfícies, qualquer que seja o seu fim, que impermeabilizem o terreno.

3 - "Cota de soleira" - define-se como a distância medida na vertical entre a face superior da laje do piso que contém o acesso principal do edifício e a via que o serve e mede-se no ponto médio da frente do edifício ou de cada um dos corpos independentes que o constituem. O seu valor máximo será de 0,5 m.

4 - "Número de pisos" - número total de andares sobrepostos contados a partir da cota de soleira.

Índice

CAPÍTULO I - Disposições gerais **2**

- Artigo 1.º - Âmbito de aplicação 2
- Artigo 2.º - Vigência e revisão 2
- Artigo 3.º - Elementos constitutivos do Plano 2
- Artigo 4.º - Omissões 2

CAPÍTULO II - Áreas sujeitas a condicionantes **2**

- Artigo 5.º - Definição 2

SECÇÃO I - Reserva Agrícola Nacional **2**

- Artigo 6.º - Definição 2
- Artigo 7.º - Regime 2

SECÇÃO II - Reserva Ecológica Nacional **2**

- Artigo 8.º - Definição 2
- Artigo 9.º - Regime 3
- Artigo 10.º - Áreas integradas na REN 3
- Artigo 11.º - Acções condicionadas 3

SECÇÃO III - Servidões administrativas e restrições de utilidade pública **3**

- Artigo 12.º - Âmbito 3

SECÇÃO IV - Valores patrimoniais **3**

- Artigo 13.º - Definição 3
- Artigo 14.º - Áreas de protecção 3

CAPÍTULO III - Parâmetros urbanísticos **3**

SECÇÃO I - Disposições gerais **3**

- Artigo 15.º - Âmbito de aplicação 3
- Artigo 16.º - Critério geral de compatibilidade 3
- Artigo 17.º - Critérios de edificabilidade 4
- Artigo 18.º - Frente mínima de lotes e alinhamentos 4
- Artigo 19.º - Critérios para alinhamentos 4
- Artigo 20.º - Planos de fachada 4
- Artigo 21.º - Critérios de qualidade ambiental 4
- Artigo 22.º - Critérios de construção em banda ou geminada 4
- Artigo 23.º - Estacionamento 4

- Artigo 24.º - Índice de implantação 4

SECÇÃO II - Construções industriais e de armazenagem **4**

- Artigo 25.º - Regime 4
- Artigo 26.º 4
- Condições de compatibilidade 4
- Artigo 27.º - Indústrias implantadas em edifício de uso exclusivo 5
- Artigo 28.º - Indústrias integradas em edifícios de habitação 5
- Artigo 29.º - Conservação e promoção de revestimento arbóreo 5
- Artigo 30.º - Condições para expansão 5
- Artigo 31.º - Resíduos industriais 5

SECÇÃO III - Comércio, serviços e escritórios **5**

- Artigo 32.º - Integração em edifícios de habitação 5
- Artigo 33.º - Dimensão equiparável a edifício industrial 5

SECÇÃO IV - Infra-estruturas viárias e hidráulicas **5**

- Artigo 34.º - Pendentes de arruamentos 5
- Artigo 35.º - Estruturação de arruamentos 6
- Artigo 36.º - Características dos arruamentos 6
- Artigo 37.º - Ligações às infra-estruturas existentes 6
- Artigo 38.º - Soluções individuais de infra-estruturas sanitárias 6

SECÇÃO V - Cedência de áreas para infra-estruturas **6**

- Artigo 39.º - Regime de cedências 6
- Artigo 40.º - Critérios de cedência 6

CAPÍTULO IV - Classes de uso do solo **6**

SECÇÃO I - Disposições gerais **6**

- Artigo 41.º - Designações 6
- Artigo 42.º - Conceito de perímetro de aglomerado 7

SECÇÃO II - Espaços de aglomerados do tipo 1 **7**

- Artigo 43.º - Definição 7
- Artigo 44.º - Usos dominantes 7
- Artigo 45.º - Tipologias 7
- Artigo 46.º - Número de pisos 7

SECÇÃO III - Espaços de aglomerados do tipo 2 **7**

- Artigo 47.º - Definição 7

Artigo 48.º - Usos dominantes 7
Artigo 49.º - Tipologias 7
Artigo 50.º - Passeios e arborização 7
Artigo 51.º - Número de pisos 8

SECÇÃO IV - Espaços de aglomerados do tipo 3 8

Artigo 52.º - Definição 8
Artigo 53.º - Usos dominantes 8
Artigo 54.º - Tipologia 8
Artigo 55.º - Passeios e arborização 8
Artigo 56.º - Número de pisos 8

SECÇÃO V - Espaços de aglomerados do tipo 4 8

Artigo 57.º - Definição 8
Artigo 58.º - Usos dominantes 8
Artigo 59.º - Tipologias 8
Artigo 60.º - Loteamentos 8
Artigo 61.º - Número de pisos 8

SECÇÃO VI - Espaços de expansão de aglomerados do tipo 1 8

Artigo 62.º - Definição 8
Artigo 63.º - Usos dominantes 8
Artigo 64.º - Tipologias 8
Artigo 65.º - Planos de pormenor e regime transitório de licenciamento 9
Artigo 66.º - Passeios 9
Artigo 67.º - Parâmetros urbanísticos 9

SECÇÃO VII - Espaços de expansão de aglomerados do tipo 2 9

Artigo 68.º - Definição 9
Artigo 69.º - Usos dominantes 9
Artigo 70.º - Tipologias 9
Artigo 71.º - Parâmetros urbanísticos 9

SECÇÃO VIII - Espaços de expansão de aglomerados do tipo 3 9

Artigo 72.º - Definição 9
Artigo 73.º - Usos dominantes 9
Artigo 74.º - Tipologias 9
Artigo 75.º - Parâmetros urbanísticos 9

SECÇÃO IX - Espaços industriais 9

Artigo 76.º - Definição 9
Artigo 77.º - Usos dominantes 9

Artigo 78.º - Planos de pormenor e regime transitório de licenciamento 9
Artigo 79.º - Parâmetros urbanísticos 10

SECÇÃO X - Espaços não urbanizáveis 10

Artigo 80.º - Definição e uso 10
Artigo 81.º - Condições especiais de alteração do uso 10
Artigo 82.º - Vias e infra-estruturas 10

SECÇÃO XI - Áreas verdes urbanas 10

Artigo 83.º - Definição, caracterização e uso 10

SECÇÃO XII - Espaços agrícolas (RAN) 10

Artigo 84.º - Definição, caracterização e uso 10

SECÇÃO XIII - Espaços de equipamentos colectivos 10

Artigo 85.º - Definição e uso 10
Artigo 86.º - Estacionamento 11

SECÇÃO XIV - Espaços-canais 11

Artigo 87.º - Definição 11
Artigo 88.º - Regime 11

SECÇÃO XV - Unidades operativas de planeamento 11

Artigo 89.º - Caracterização 11

CAPÍTULO V - Disposições complementares 11

Artigo 90.º - Comissão especial de apreciação de projectos 11
Artigo 91.º - Risco de incêndio florestal 11
Artigo 92.º - Margem de acerto e rectificação 11
Artigo 93.º - Consulta pública 11
Artigo 94.º - Alteração dos espaços de expansão 12
Artigo 95.º - Revogações 12
Artigo 96.º - Abreviaturas 12
Artigo 97.º - Definições 12