

Plano de Urbanização da Zona Industrial de Lordelo Regulamento



Outubro/2009

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS..... | 4 |
| <i>Artigo 1º - Objecto e Âmbito.....</i> | 4 |
| <i>Artigo 2º - Enquadramento Jurídico.....</i> | 4 |
| <i>Artigo 3º - Natureza e Vinculação.....</i> | 4 |
| <i>Artigo 4º - Composição do Plano.....</i> | 4 |
| <i>Artigo 5º - Conceitos e Definições.....</i> | 5 |
| CAPÍTULO II – ZONAMENTO | 8 |
| <i>Artigo 6º - Classificação do Solo.....</i> | 8 |
| <i>Artigo 7º - Categorias de Uso do Solo.....</i> | 8 |
| <i>Artigo 8º - Estrutura Viária.....</i> | 8 |
| SECÇÃO I – ESTRUTURA ECOLÓGICA..... | 9 |
| <i>Artigo 9º - Recursos Hídricos – Linhas de Água.....</i> | 9 |
| <i>Artigo 10º - Floresta Complementar.....</i> | 9 |
| <i>Artigo 11º - Floresta Condicionada.....</i> | 10 |
| <i>Artigo 12º - Zonas Verdes de Recreio e Lazer.....</i> | 10 |
| SECÇÃO II - ZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA..... | 11 |
| SUB - SECÇÃO I - ESPAÇO RESIDENCIAL..... | 11 |
| <i>Artigo 13º - Condições Gerais de Ocupação e de Edificabilidade.....</i> | 11 |
| <i>Artigo 14º - Zona Habitacional de Baixa Densidade – UHb.....</i> | 11 |
| SUB – SECÇÃO II – ESPAÇO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS..... | 12 |
| <i>Artigo 15º - Depósito de materiais.....</i> | 12 |
| <i>Artigo 16º - Protecção Ambiental.....</i> | 12 |
| <i>Artigo 17º - Condições Gerais de Ocupação e de Edificabilidade.....</i> | 12 |
| <i>Artigo 18º - Parâmetros Urbanísticos.....</i> | 13 |
| <i>Artigo 19º - Zona de Indústrias, Serviços e Comércio.....</i> | 13 |
| <i>Artigo 20º - Zona de Apoio à Zona Industrial.....</i> | 14 |
| CAPÍTULO III - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA..... | 15 |
| <i>Artigo 21º – Âmbito.....</i> | 15 |
| SECÇÃO I – PATRIMÓNIO NATURAL..... | 15 |
| <i>Artigo 22º – Domínio Hídrico – Linhas de Água.....</i> | 15 |
| SECÇÃO II – INFRAESTRUTURAS..... | 15 |
| <i>Artigo 23º – Rede Rodoviária Nacional.....</i> | 15 |
| <i>Artigo 24º - Zona de Protecção à A42.....</i> | 16 |
| <i>Artigo 25º – Rede de Energia Eléctrica.....</i> | 16 |
| SECÇÃO III – ESTABELECIMENTO PRISIONAL..... | 16 |
| <i>Artigo 26º - Zona de Protecção ao Estabelecimento Prisional.....</i> | 16 |
| CAPÍTULO IV – CONDICIONANTES DO PLANO..... | 16 |
| SECÇÃO I – PATRIMÓNIO CULTURAL..... | 16 |
| <i>Artigo 27º – Património Histórico Não Classificado.....</i> | 16 |
| <i>Artigo 28º – Património Arqueológico.....</i> | 16 |
| <i>Artigo 29º – Trabalhos Arqueológicos.....</i> | 17 |
| <i>Artigo 30º – Outros Imóveis.....</i> | 17 |
| SECÇÃO II – INFRAESTRUTURAS..... | 17 |
| <i>Artigo 31º – Rede de Abastecimento de Água.....</i> | 17 |
| <i>Artigo 32º – Rede de Drenagem de Esgotos.....</i> | 18 |
| <i>Artigo 33º – Outras Infra-estruturas.....</i> | 18 |
| SECÇÃO III – OUTRAS ZONAS DE PROTECÇÃO..... | 18 |
| <i>Artigo 34º - Zona de Protecção à Zona Industrial.....</i> | 18 |
| CAPÍTULO V – PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO E NORMAS DE PROJECTO..... | 20 |
| SECÇÃO I – PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO..... | 20 |
| <i>Artigo 35º – Espaços Verdes de utilização colectiva e Equipamentos de Utilização Colectiva.....</i> | 20 |

| | |
|--|-----------|
| <i>Artigo 36º – Infra-estruturas Viárias e Estacionamento</i> | 20 |
| <i>Artigo 37º – Estacionamento</i> | 21 |
| SECÇÃO II – NORMAS DE PROJECTO | 22 |
| <i>Artigo 38º – Altura das Edificações</i> | 22 |
| <i>Artigo 39º – Anexos e Logradouros</i> | 22 |
| <i>Artigo 40º – Muros e Vedações</i> | 23 |
| <i>Artigo 41º – Caves</i> | 23 |
| <i>Artigo 42º – Espaços comuns</i> | 23 |
| <i>Artigo 43º – Profundidade dos Edifícios</i> | 23 |
| CAPÍTULO VI - DISPOSIÇÕES PROGRAMÁTICAS E EXECUTÓRIAS DO PLANO | 24 |
| <i>Artigo 44º - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão / Planos de Pormenor</i> | 24 |
| <i>Artigo 45º - Formas de execução</i> | 24 |
| <i>Artigo 46º- Cedências e Compensações</i> | 24 |
| <i>Artigo 47º- Mecanismos de perequação</i> | 25 |
| <i>Artigo 48º- Aplicação</i> | 25 |
| CAPÍTULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS | 27 |
| <i>Artigo 49º – Projectos de Interesse Público Municipal</i> | 27 |
| <i>Artigo 50º – Margem de Adaptação</i> | 27 |
| <i>Artigo 51º – Infra-estruturas Urbanas</i> | 27 |
| <i>Artigo 52º - Regime de Cedências</i> | 27 |
| <i>Artigo 53º – Sanções</i> | 28 |
| <i>Artigo 54º – Casos Omissos</i> | 28 |
| <i>Artigo 55º – Entrada em Vigor</i> | 28 |

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º – Objecto e Âmbito

O Plano de Urbanização da Zona Industrial de Lordelo, adiante designado por Plano, define a organização espacial da área delimitada na Planta de Zonamento, de acordo com os seguintes objectivos:

1. Dotar o Município de Paredes de uma moderna Zona de Actividades Económicas / Zona Industrial;
2. Rentabilizar a localização e passagem da A42:
 - a) Criar uma imagem arquitectónica e paisagística que valorize a zona industrial de Lordelo e o próprio concelho, assim como os seus produtos;
 - b) Criar uma estrutura viária capaz de valorizar a zona e as unidades aí instaladas, pelo incremento de permeabilidade e drenagem de tráfego;
3. Definir os princípios e regras para a ocupação, uso e transformação do solo de modo a promover a sua adequação às potencialidades de cada local, que dignifique o sector e contribua para o seu desenvolvimento de Lordelo com tradições industriais;
4. Estabelecer a disciplina da edificabilidade que permita alcançar qualidade urbanística e Industrial, uniformizando critérios e reproduzindo elementos essenciais;
5. Servir de enquadramento à elaboração de planos de actividade do município:
 - a) Racionalizando a gestão urbanística;
 - b) Promovendo o desenvolvimento económico e do bem estar das populações de forma segura e harmoniosa.

Artigo 2º – Enquadramento Jurídico

O presente Plano enquadra-se na legislação vigente respeitante aos planos de urbanização.

Artigo 3º - Natureza e Vinculação

O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as suas disposições de cumprimento obrigatório, quer para intervenções de iniciativa pública, quer para promoções de iniciativa privada ou cooperativa, sem prejuízo do exercício das atribuições e competências das entidades de direito público e da lei aplicável.

Artigo 4º - Composição do Plano

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- b) Regulamento;
- c) Planta de Zonamento;
- d) Planta de Condicionantes.

2. O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Declaração da não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica;
- c) Programa, prevendo a execução das intervenções municipais, bem como os respectivos meios de financiamento;
- d) Planta de Enquadramento;
- e) Planta da Situação Existente / Ocupação do solo;
- f) Ortofotomapa da Situação Existente;
- g) Planta da Estrutura Ecológica;
- h) Planta da Rede de Abastecimento de Água;
- i) Planta da Rede de Águas Residuais;
- j) Planta da Rede Eléctrica Baixa Tensão;
- k) Planta da Rede Eléctrica Média, Alta e Muito Alta Tensão;
- l) Planta da Rede Telefónica;
- m) Planta da Rede Viária;
- n) Perfis Tipo;
- o) Planta das Licenças ou Comunicações Prévias em vigor;
- p) Participações recebidas em sede de discussão pública.

Artigo 5º - Conceitos e Definições

Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente Regulamento são adoptadas as definições adiante indicadas e, ainda, as constantes da publicação "*Vocabulário do Ordenamento do Território*".

- a) Anexo – qualquer construção destinada a uso complementar da construção principal, como por exemplo garagens, arrumos, portaria.
- b) Área Bruta de Construção (a.b.c) – valor expresso em m², resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo da cota do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de:

- Sótãos não visitáveis;
 - Áreas destinadas a estacionamento;
 - Áreas técnicas, designadamente PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo;
 - Terraços, varandas e alpendres;
 - Galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação.
- c) Área de Implantação – valor expresso em m², do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais) incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas.
- d) Área Média do fogo (a.m.f) – valor expresso em metros quadrados, resultante do quociente entre a área bruta de construção para habitação e o número de fogos.
- e) Área total do terreno – corresponde ao somatório das áreas de um prédio, ou prédios, qualquer que seja o uso preconizado do solo sobre o qual incide a operação urbanística.
- f) Cércea - dimensão vertical da construção, medida a partir do eixo do arruamento no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios, designadamente chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água.
- g) Comércio – engloba as actividades consideradas na Classificação das Actividades Económicas (CAE) e demais legislação aplicável.
- h) Cota de soleira – demarcação altimétrica do nível do ponto médio do primeiro degrau da entrada principal, relativamente ao arruamento de acesso.
- i) Escritórios – engloba as instalações destinadas às actividades consideradas na CAE e demais legislação aplicável.
- j) Equipamentos de Utilização Colectiva – São as instalações destinadas a actividades consideradas na CAE e demais legislação a legislação aplicável.
- k) GAP – Gabinete de Arqueologia e Património
- l) Habitação Tipo Colectiva – é o imóvel destinado a alojar mais de um agregado familiar, independentemente do número de pisos e servido por circulações comuns entre os vários fogos e a via pública.
- m) Habitação Tipo Unifamiliar – é o imóvel destinado a alojar dois agregados familiares.
- n) Habitação Unifamiliar – edifício destinado à habitação de um só agregado familiar, independentemente do número de pisos, de características isoladas, geminadas ou em banda, com entrada independente a partir do exterior.
- o) Índice de Construção – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas brutas de construção e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.

- p) Índice de Implantação – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.
- q) Indústria – é a actividade considerada na CAE e demais legislação aplicável.
- r) Lote - área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor.
- s) Número de Pisos Acima do Solo - Corresponde à demarcação do n.º de pisos acima da cota média do terreno ou da cota de soleira. Os sótãos quando utilizáveis contam como piso.
- t) Operação de Loteamento – as acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento;
- u) Património Arqueológico - enquanto fonte da memória colectiva e instrumento de estudo histórico e científico, é constituído por todos os vestígios, bens e outros indícios da existência do homem no passado, cuja preservação e estudo permitam traçar a história da humanidade e a sua relação com o ambiente e cuja principal fonte de informação resulta de escavações, de descobertas e de outros métodos de pesquisa relacionados com o homem e o ambiente que o rodeia. Integram o Património Arqueológico estruturas, construções, agrupamentos arquitectónicos, sítios valorizados, bens imóveis e monumentos de outra natureza, bem como o respectivo contexto, quer estejam localizados no solo ou em meio submerso.
- v) Parcela – área de terreno física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento.
- w) Profundidade máxima das construções – dimensão horizontal do afastamento máximo entre a fachada principal e a fachada de tardoz de um edifício.
- x) Pé – direito – altura de um compartimento medida entre o pavimento e o tecto.
- y) Restauração – engloba as actividades consideradas na CAE e demais legislação aplicável.
- z) Serviços – engloba as actividades consideradas na CAE e demais legislação aplicável.
- aa) Turismo – engloba as actividades consideradas na CAE e demais legislação aplicável

CAPÍTULO II – ZONAMENTO

Artigo 6º - Classificação do Solo

São classificadas como solo urbano as áreas contidas dentro da linha limite do perímetro urbano estabelecida na Planta de Zonamento, englobando a totalidade das Zonas de Ocupação Urbana e os elementos pertencentes à Estrutura Ecológica situados dentro do referido perímetro.

Artigo 7º - Categorias de Uso do Solo

Para efeitos de aplicação deste regulamento, a área submetida à disciplina do presente Plano de Urbanização reparte-se pelas seguintes zonas, conforme delimitação constante da planta de zonamento:

- a) Estrutura Ecológica
- b) Zona de Ocupação Urbana
- c) Servidões e restrições de Utilidade Pública

Artigo 8º – Estrutura Viária

1. A rede Viária é constituída por troços da Rede Rodoviária Nacional e Rede Rodoviária Municipal, sendo que, para efeitos de organização e estrutura do Plano a rede viária hierarquiza-se em:

a) Rede Rodoviária Nacional

Rede Nacional Complementar (A42) – assegura a ligação entre a rede nacional fundamental e os centros urbanos de influência concelhia ou supraconcelhia, mas infradistrital; os itinerários complementares estabelecem as ligações de maior interesse regional, bem como as principais vias envolventes e de acesso nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.

b) Rede Rodoviária Municipal

b.1) Via Municipal – tem funções de distribuição e colecta entre as vias de nível superior e os diversos tipos de pólos de geração e atracção de tráfego.

b.2) Via Local e Acesso Local – vias que permitem a ligação dos centros e sub-centros urbanos entre si, bem como a colecta e distribuição do tráfego às vias de hierarquia superior. Permite ainda o acesso local às actividades e funções urbanas, integrando ruas partilhadas por veículos e peões.

2. As vias locais e de acesso local, são todas aquelas que não são classificadas como Via municipal ou pertencentes à Rede Rodoviária Nacional.

3. As vias deverão obedecer, no que respeita a condicionantes e a parâmetros de dimensionamento, ao estipulado no presente Plano e demais legislação aplicável.

SECÇÃO I – ESTRUTURA ECOLÓGICA

Artigo 9º – Recursos Hídricos – Linhas de Água

As linhas de água constantes na área do Plano são identificadas por este e deverão obedecer ao disposto no artigo 20º e demais legislação aplicável.

Artigo 10º - Floresta Complementar

1. Estão incluídas nestas zonas as áreas constituídas por incultos, matos, florestas e matas.
2. Consideram-se privilegiadas as seguintes funções: floresta de produção, floresta de protecção, silvo-pastorícia, exploração de recursos cinegéticos.
3. A florestação ou reflorestação com espécies de crescimento rápido fica sujeita à legislação aplicável.
4. No que respeita ao território abrangido por fogos, é aplicada a legislação aplicável.
5. A edificabilidade das construções destinadas a habitação deverá obedecer aos seguintes parâmetros:
 - a) Dimensão mínima da parcela – 3 000m²;
 - b) Número máximo de pisos acima do solo – 2 (rés-do-chão + 1 + 1 cave);
 - c) Área máxima de implantação – 250m²;
 - d) Habitação unifamiliar;
 - e) É permitida a colmatação de espaços em parcelas com qualquer área, desde que estes se situem entre construções legalizadas que não distem mais de 50m entre si;
 - f) As obras de ampliação e edificação de anexos em construções existentes e licenciadas, que visem assegurar as condições de habitabilidade, são dispensadas do disposto na alínea a), desde que a área máxima de implantação total da parcela não exceda o disposto na alínea c) do presente número.
6. Só será permitida a localização de indústrias em condições excepcionais, nomeadamente em casos em que a unidade a instalar traga benefícios para o concelho, principalmente no aspecto de emprego. A localização de indústrias nesta zona deverá respeitar a legislação aplicável, cumulativamente com:
 - a) Área mínima da parcela – 15 000m²;
 - b) Área de implantação \geq 7 500m²;
 - c) Por todo o perímetro da parcela deveram reservar uma faixa de protecção com o mínimo de 10m de largura, que se destinará exclusivamente à constituição de uma barreira arbórea;
 - d) Para construções já existentes é permitido fazer alterações, acrescentos ou restauros, desde que em conformidade com o presente regulamento e com a legislação aplicável;
 - e) Só serão permitidas instalações industriais isoladas, nas condições definidas nas alíneas anteriores, para prática de uma só actividade.

7. Nestas zonas serão permitidas instalações de interesse turístico, desde que devidamente fundamentadas e com parecer favorável da entidade de tutela.
8. Nestas zonas é permitida a instalação de equipamentos de utilização colectiva, devendo-se ter em conta a especificidade destas áreas.

Artigo 11º - Floresta Condicionada

1. Estão incluídas nestas zonas as áreas constituídas por incultos, matos, florestas e matas.
2. Consideram-se privilegiadas as seguintes funções: floresta de produção, floresta de protecção, silvo-pastorícia, exploração de recursos sinérgicos.
3. A floresta ou refloresta com espécies de crescimento rápido fica sujeita à legislação aplicável.
4. No que respeita ao território abrangido por fogos, é considerada a legislação aplicável.
5. A edificabilidade das construções destinadas a habitação deverá obedecer aos seguintes parâmetros:
 - a) dimensão mínima da parcela – 10 000 m²;
 - b) número máximo de pisos acima do solo – 2 (rés-chão + 1 + 1 cave);
 - c) área máxima de implantação – 250 m²;
 - d) habitação unifamiliar;
 - e) é permitida a colmatção de espaços em parcelas com qualquer área, desde que estes se situem entre construções legalizadas que não distem mais de 50 metros entre si;
 - f) as obras de ampliação e edificação de anexos, em construções existentes licenciadas, que visem assegurar as condições de habitabilidade, serão dispensadas do disposto na alínea a), desde que a área de implantação total da parcela não ultrapasse o definido na alínea c) do presente número.
6. Não será considerada a instalação de actividades industriais nestas áreas.
7. Nestas zonas são permitidas instalações de interesse turístico, desde que devidamente fundamentadas e com parecer favorável da entidade de tutela.
8. É permitida a instalação de Equipamentos de Utilização Colectiva, devendo ter em conta a especificidade destas áreas.

Artigo 12º - Zonas Verdes de Recreio e Lazer

1. A zona verde de recreio e lazer inclui as áreas directamente ligadas aos espaços habitacionais e aos equipamentos colectivos, onde predomina a vegetação associada às actividades de lazer e fruição desses mesmos espaços. Esta área pode funcionar ainda como enquadramento vegetal de valorização ambiental e paisagística do tecido urbano.
2. Incluem-se nesta categoria:

- a) Espaços Ajardinados;
 - b) Praças;
 - c) Alinhamentos arbóreos;
 - d) Espaços de Recreio e Lazer;
 - e) Parque Urbano.
3. Nestas zonas são permitidas a localização de equipamentos e mobiliário urbano, tal como quiosques, parques infantis, instalações sanitárias e concessões municipais por períodos específicos para exploração de actividades de restauração e bebidas, desde que a sua função e as suas características técnicas sejam licenciadas e aprovadas pela Câmara Municipal.

SECÇÃO II - ZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA

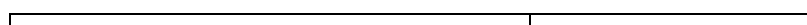
SUB - SECÇÃO I - ESPAÇO RESIDENCIAL

Artigo 13º - Condições Gerais de Ocupação e de Edificabilidade

1. As zonas de ocupação urbana são áreas destinadas à habitação, comércio, serviços e equipamentos de utilização colectiva.
2. Só são passíveis de construção as parcelas / lotes que sejam confinantes com a via pública, com capacidade de trânsito automóvel, tendo as novas edificações habitacionais que ser implantadas dentro da área da parcela compreendida entre o limite confinante com a via pública e uma linha paralela àquele limite, traçada à distância de 35,0 metros do mesmo.

Artigo 14º – Zona Habitacional de Baixa Densidade – UHb

1. Na Zona Habitacional de Baixa Densidade - UHb a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:
 - a) Habitação tipo unifamiliar isolada, geminada e em banda;
 - b) Habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda;
 - c) Escritórios, no piso térreo das edificações;
 - d) Serviços, no piso térreo das edificações;
 - e) Comércio, no piso térreo das edificações;
 - f) Equipamentos de utilização colectiva.
2. Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos



| | |
|-----------------------------------|-----|
| Índice de Construção Máximo | 0.7 |
| N.º Máximo de Pisos acima do Solo | 2 |

SUB – SECÇÃO II – ESPAÇO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artigo 15º - Depósito de materiais

No espaço entre as fachadas e as bermas das vias não é permitido fazer o depósito de matérias-primas, resíduos, desperdícios ou produtos destes destinados a expedição resultante da actividade industrial.

Artigo 16º - Protecção Ambiental

1. As unidades industriais que, devido à sua actividade, produzam resíduos sólidos ou líquidos devem fazer o seu tratamento, não podendo estes ser lançados para a via pública ou para as linhas de água ou, ainda, para terrenos pertencentes à Estrutura Ecológica.

2. Cumulativamente com as disposições anteriores, na instalação e laboração de unidades existentes ou a criar, nestes espaços, serão cumpridas todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada situação e actividade concreta.

Artigo 17º - Condições Gerais de Ocupação e de Edificabilidade

1. Estão incluídas nestes espaços todas as áreas delimitadas na carta de zonamento, designadas de espaço industrial.
2. As unidades a instalar não poderão ser insalubres, tóxicas ou perigosas.
3. Nesta área não é permitida a edificação de construções habitacionais, excepção feita na área a Norte, junto ao limite administrativo com o Concelho de Paços de Ferreira, demarcada na Planta de Zonamento como A, em que se admitem os índices daquele concelho.
4. As parcelas ou os lotes confrontantes com a A42 e as Vias Municipais terão, obrigatoriamente, que apresentar projectos cujas fachadas sejam organizadas e tratadas face a estas vias.
5. As parcelas ou os lotes que confinam com espaços ocupados com floresta devem cumprir o disposto na legislação aplicável.

Artigo 18º - Parâmetros Urbanísticos

1. A dimensão mínima dos lotes é de 500 m², com obrigatoriedade de a área de implantação ocupar entre 50% a 80% do lote ou parcela e o índice de construção não ultrapassar 1,0 m²/m².
2. São permitidas todas as tipologias de construção, nomeadamente isolada, geminada ou em banda.
3. A localização de futuras instalações não deverá contrariar ou condicionar a estrutura viária e de ocupação delineada no interior da zona industrial.
4. No caso de existirem desníveis acentuados entre lotes vizinhos, a construção não poderá exceder os 8 metros de altura, medidos a partir do solo até ao ponto mais alto da construção junto ao limite do lote.
5. As fachadas tardoz e laterais, nos casos em que estas últimas existam, deverão obedecer a um afastamento mínimo de 10,0 metros e 5,0 metros às extremas das parcelas / lotes, respectivamente.
6. A fachada frontal deve obedecer aos afastamentos estipulados no n.º 1 do artigo 34º do presente regulamento.

Artigo 19º – Zona de Indústrias, Serviços e Comércio

1. É permitida a concentração de edifícios de carácter industrial, armazéns ou similares, serviços de apoio às empresas, actividades empresariais em geral, respectivos serviços e equipamentos de apoio e conjuntos comerciais.
2. A ocupação das parcelas e dos lotes com construção e áreas cobertas far-se-á de acordo com as seguintes regras:

| Edifícios | N.º Máximo de Pisos Acima do Solo | Cércea Máxima (m) | Cave |
|---|-----------------------------------|-------------------|------------|
| Comerciais | 4 Pisos (Rch + 3) | 16 | Sim * |
| Serviços, designadamente escritórios, e Restauração e Bebidas | 4 Pisos (Rch + 3) | 16 | Sim * |
| Industriais | 1 Piso | 8 ** | Sim *** |
| Armazéns | 1 Piso | 8 ** | Sim *** |

* - Se esta tiver usos distintos do estacionamento automóvel contará como piso.

** - Exceptuam-se os casos em que o aumento de cércea seja: a) comprovadamente necessário para o correcto funcionamento da unidade; b) para o edifício de escritórios o qual no máximo não poderá ultrapassar os 3 pisos (Rch + 2) o que corresponderá, no máximo, a 10 metros.

*** - A cave quando exista é incluída no índice de construção.

3. A cêrcea indicada no quadro do ponto anterior poderá ser ultrapassada, admitindo-se mais um piso, nos casos em que a Câmara Municipal entenda que o projecto é de inegável valor arquitectónico e urbanístico.
4. As parcelas e lotes confinantes com áreas classificadas como floresta deverão cumprir o disposto na legislação relativa à prevenção e protecção das florestas contra incêndios.

Artigo 20º – Zona de Apoio à Zona Industrial

1. Nesta área propõe-se a concentração de serviços e equipamentos de utilização colectiva, designadamente de apoio às empresas, e equipamento colectivo e de turismo, cuja actividade seja compatível com a função residencial, nos termos da legislação aplicável, e que não dêem lugar a vibrações, ruídos, maus cheiros, fumos ou resíduos poluentes ou que agravem as condições de salubridade, perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento ou que acarretem riscos de toxicidade, incêndio ou explosão.
2. A ocupação das parcelas e dos lotes com construção e áreas cobertas far-se-á de acordo com as seguintes regras:

| N.º Máximo de Pisos Acima do solo | Cêrcea Máxima (m) | Cave |
|--------------------------------------|-------------------|-------|
| 4 Pisos (Rch + 3) | 16 | Sim * |

* - É permitida a existência de cave; se esta tiver usos distintos do estacionamento automóvel contará como piso.

CAPÍTULO III - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 21º – Âmbito

1. No território abrangido pelo presente Plano serão observadas as disposições referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública vigentes em cada momento e expressas na planta de condicionantes, as quais se regem pelo disposto na legislação aplicável.
2. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente a cada categoria de espaço sobre que recaem, conforme o ordenamento estabelecido na Planta de Zonamento, fica condicionada às disposições que regulamentam tais servidões ou restrições.

SECÇÃO I – PATRIMÓNIO NATURAL

Artigo 22º – Domínio Hídrico – Linhas de Água

1. Sem prejuízo dos condicionamentos legais à edificação das áreas inundáveis, os cursos de água beneficiam de faixas de protecção com uma largura mínima de 20 metros contados a partir da linha limite do leito, largura essa que será aumentada até ao limite das áreas inundáveis (leitos de cheia) quando estas se estendam para além da referida linha dos 20 metros.
2. Quando tal não implicar ocupação de área inundável (leito de cheia), a largura das faixas referidas no número anterior poderá ser reduzida até um mínimo de 10 metros, mas apenas em casos de estrita necessidade de composição urbanística ou de integração de pré – existências, e ainda se tal se revelar imprescindível para assegurar a capacidade construtiva genericamente permitida pelo presente Plano para as parcelas confinantes com o curso de água.
3. Mediante autorização da entidade responsável pelos recursos hídricos, podem ser autorizadas nas margens e leitos dos cursos de água, obras hidráulicas, incluindo obras de consolidação e protecção, captação e rejeição (infra-estruturas de saneamento básico), instalação de travessias aéreas ou subterrâneas e ecovias e demais intervenções previstas na legislação aplicável.

SECÇÃO II – INFRAESTRUTURAS

Artigo 23º – Rede Rodoviária Nacional

As servidões e restantes condicionantes relacionadas com a exploração e manutenção da rede viária obedecem à legislação aplicável.

Artigo 24º - Zona de Protecção à A42

1. Constituem-se como espaços “non – aedificandi”, que visam a protecção e enquadramento das construções marginais em relação ao Itinerário Complementar.
2. A largura destas faixas é a definida pela entidade de tutela e legislação aplicável.

Artigo 25º – Rede de Energia Eléctrica

1. O licenciamento de infra-estruturas e demais construções, públicas e privadas, na vizinhança da rede de energia eléctrica deverá respeitar o prescrito na legislação aplicável.
2. Para qualquer intervenção nas proximidades das linhas da rede nacional de transporte de energia eléctrica (distância em projecção horizontal inferior ou igual a 25 metros), deverá ser solicitado parecer à entidade de tutela, enviando-se para o efeito os projectos de construção.

SECÇÃO III – ESTABELECIMENTO PRISIONAL

Artigo 26º - Zona de Protecção ao Estabelecimento Prisional

Deverá ser respeitado o prescrito na legislação aplicável, nomeadamente no que diz respeito à zona de protecção em redor dos edifícios e dos terrenos livres a eles anexos.

CAPÍTULO IV – CONDICIONANTES DO PLANO

SECÇÃO I – PATRIMONIO CULTURAL

Artigo 27º – Património Histórico Não Classificado

Perante a existência de elementos históricos – arquitectónicos com valor patrimonial nomeadamente alminhas, cruzeiros, construções rurais, solares e outros, deverá a Câmara Municipal e o GAP serem informados de forma a desencadear-se a aplicação de medidas de protecção e valorização conforme legislação aplicável.

Artigo 28º – Património Arqueológico

1. Tendo em conta a multiplicidade de situações através das quais o património arqueológico se manifesta, definem-se:
 - a) Vestígios arqueológicos identificados;

- b) Suspeita da existência de vestígios arqueológicos;
 - c) Vestígios arqueológicos desconhecidos.
2. Os Vestígios Arqueológicos Identificados sujeitam-se ao regime jurídico aplicável, sendo que para a atribuição de licenciamento, florestação ou reflorestação deverá ser informado o GAP e solicitado parecer à entidade de tutela, de forma a desencadear-se a aplicação de medidas de protecção e valorização.
 3. A Suspeita de Existência de Vestígios Arqueológicos, assinalados na Planta de Condicionantes, deverá obedecer ao disposto na legislação aplicável:
 - a) Os licenciamentos deverão prever acompanhamento arqueológico por arqueólogo autorizado pela entidade de tutela;
 - b) A zona de protecção circunscreve-se à área definida pelo topónimo e tem carácter preventivo.
 4. Aos Vestígios Arqueológicos Desconhecidos, define-se, de acordo com a legislação aplicável, que, sempre que em qualquer obra de construção, particular ou não, realização de aterros ou desaterros, forem encontrados vestígios arqueológicos, aqueles deverão ser imediatamente suspensos pelo técnico responsável e deverá ser dado conhecimento do facto ao GAP e à instituição de tutela.

Artigo 29º – Trabalhos Arqueológicos

1. Todos os trabalhos arqueológicos devem encontrar-se em conformidade com as normas legais definidas na legislação aplicável.
2. Os trabalhos arqueológicos serão sempre acompanhados pela compilação de documentos sob a forma de relatórios analíticos e críticos, ilustrados de desenhos e fotografias conforme indicado pela entidade de tutela.
3. As despesas respeitantes aos trabalhos e salvaguarda do património arqueológico deverão ser suportados nos moldes previstos na legislação aplicável.

Artigo 30º – Outros Imóveis

Durante o período de vigência do Plano poderá, ocorrer a classificação de outros imóveis, pelo que nestas condições ter-se-á em conta a legislação aplicável associada.

SECÇÃO II – INFRAESTRUTURAS

Artigo 31º – Rede de Abastecimento de Água

Na vizinhança das captações e redes de adução e distribuição de água, serão observados os seguintes condicionalismos:

- a) São interditas, numa faixa / raio de 100 metros à volta dos furos / galerias de captação de águas, instalações ou ocupações que possam provocar poluição nos aquíferos, tais como pecuárias, depósitos de sucata, armazéns de produtos químicos, entre outros;
- b) É interdita a execução de construções numa faixa de 10 metros definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios e respectiva área de ampliação;
- c) É interdita a execução de construções ou arborizações numa faixa de 1,5 metros medida para um dos lados das condutas, quando se trate de adutoras ou adutoras – distribuidoras e de 1,2 metros para cada lado, quando se trate de condutas exclusivamente distribuidoras.

Artigo 32º – Rede de Drenagem de Esgotos

Na vizinhança das redes de esgotos (emissários) e das estações de tratamento de efluentes, observar-se-ão os seguintes condicionalismos:

- a) é interdita a execução de construções e arborização numa faixa de 5 metros mediada para cada um dos lados dos emissários;
- b) é interdita a construção numa faixa de 10 metros, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento de efluentes e respectiva área de implantação;
- c) os limites das estações de tratamento ou de instalações de depuramento de efluentes deverão possuir uma faixa arborizada de protecção com um mínimo de 5 metros de largura.

Artigo 33º – Outras Infra-estruturas

As infra-estruturas de gás, electricidade, rede por cabo ou outras, caracterizada por uma distribuição subterrânea, implicam os condicionalismos das alíneas a) e b) do artigo 30º.

SECÇÃO III – OUTRAS ZONAS DE PROTECÇÃO

Artigo 34º - Zona de Protecção à Zona Industrial

1. É uma área destinada ao enquadramento vegetal de valorização ambiental e paisagística, funcionando como um espaço verde de interface entre o espaço urbano e o espaço industrial, devendo ser efectuadas acções que maximizem a sua importância, nomeadamente em termos de material vegetal, como espécies autóctones e tradicionais da paisagem regional, numa ocupação não inferior a 80% da área.
2. Pretende-se que estas zonas mantenham as funções de protecção e produção resultantes do uso actual do solo e que, paralelamente, possam vir a desenvolver funções recreativas, compatíveis com o potencial protector e produtor da mata.
3. Estas faixas possuem no mínimo 30 metros de largura.
4. São permitidas obras de ampliação e construção de anexos em construções existentes licenciadas que visem assegurar as condições de habitabilidade, desde que a área de implantação total da parcela não

ultrapasse os 250 m², e o correcto funcionamento da unidade industrial / armazém, desde que o índice de construção não ultrapasse 1,0 m²/m².

5. Quando esta zona se localiza na parte frontal da parcela ou do lote industrial poderá parte dela, num máximo de 80%, ser destinada a estacionamento, acessos de veículos e a uma pequena construção com cerca máxima de 3,0 metros destinada à portaria, caso contrario é interdito:
 - a) a alteração da topografia do solo;
 - b) a destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
 - c) o derrube de árvores;
 - d) e a impermeabilização do solo;
 - e) a deposição de materiais e máquinas.
6. Exceptua-se do disposto nos pontos anteriores as obras inerentes à rede viária proposta na planta de zonamento.

CAPÍTULO V – PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO E NORMAS DE PROJECTO**SECÇÃO I – PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO****Artigo 35º – Espaços Verdes de utilização colectiva e Equipamentos de Utilização Colectiva**

1. As Operações de loteamento a realizar na área do Plano, integrarão áreas de cedência ao Município, destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva, dimensionados de acordo com os parâmetros constantes na legislação aplicável.
2. Exceptuam-se do ponto anterior as situações previstas na legislação aplicável.

Artigo 36º – Infra-estruturas Viárias e Estacionamento

1. A rede viária deve garantir as características mínimas estabelecidas na legislação aplicável e respeitar os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no quadro seguinte:

| Tipo de Via | Faixas de Rodagem (m) | Passeios (m) | Espaço verde mínimo no passeio (m) | Acessos Directos | Árvores | Afastamento mínimo ao eixo da via – espaço industrial (m) |
|-------------------------|-----------------------|--------------|------------------------------------|------------------|---------|---|
| A42 | * | * | * | * | * | * |
| Via Municipal existente | 12 | 3.0 x 2 | - | Sim | Sim | 21 |
| Via Municipal proposta | 10 | 3.0 x 2 | - | Sim | Sim | 20 |
| Via Local | 7 | 2.25 x 2 | - | Sim | Não | 17.75 |

* - As características e as áreas *non aedificandi* são as definidas pela entidade de tutela e legislação aplicável.

2. Para efeitos de projecto das áreas de estacionamento contíguas à via, deve considerar-se:
 - a) Estacionamento ligeiro paralelo à via: 5,6 m x 2,2 m;
 - b) Estacionamento ligeiro perpendicular à via: 5,0 m x 2,5 m;
 - c) Estacionamento pesado paralelo à via: 15,0 m x 3,0 m;
 - d) Estacionamento pesado perpendicular à via: 15,0 m x 4,0 m.
3. Sempre que uma via existente não disponha das dimensões de perfil transversal estabelecidas no ponto anterior, as implantações dos lotes e edifícios deverão respeitar recuos em relação à margem da via pré - existente que figurem os perfis indicados, excepto em frentes urbanas consolidadas, nas quais se verifique recomendável a manutenção dos alinhamentos existentes.

4. Os corredores de estacionamento público contíguos às vias deverão ser previstos em pelo menos uma das frentes, aquando da elaboração de Planos de Pormenor e de Operações de Loteamento.
5. É obrigatória a execução de passeios públicos em todas as construções novas a edificar, sendo que nas restantes situações deverão ser executados sempre que possível.
6. O traçado da rede viária proposta na planta de zonamento pode ser ajustado em função do projecto de execução que vier a ser aprovado.
7. Os “Nós a Estudar” propostos na planta de zonamento serão aferidos em sede do projecto de execução.

Artigo 37º – Estacionamento

1. É obrigatório o cumprimento dos seguintes dimensionamentos de estacionamento:

| Tipo de ocupação | Parâmetros de Dimensionamento |
|--|---|
| Habitação em moradia unifamiliar ou tipo unifamiliar | 1 lugar/fogo com a.b.c.<120m ² ; 2 lugar/fogo com a.b.c entre 120m ² e 300m ² ; 3 lugar/fogo com a.b.c >300m ² ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público. |
| Comércio | 1 lugar/30m ² a.b.c. para establ. < 1000 m ² a.b.c.; 1 lugar/25m ² a.b.c. para establ. de 1000 m ² a 2500m ² a .b.c.; 1 lugar/15m ² a.b.c para establ. > 2500m ² a.b.c. e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m ² a.b.c.; |
| Serviços | 3 lugar/100m ² a.b.c .serv. para establ. ≤ 500 m ² ; 5 lugar/100m a.b.c serv. para establ. > 500 m ² ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público. |
| Indústria e/ou armazéns | 1 lugar/75m ² a.b.c.ind./armaz. Pesados: 1 lugar/500m ² a.b.c ind./armaz., com um mínimo de 1 lugar/lote (a localizar no interior do lote). O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público. |

2. O dimensionamento do número de lugares de estacionamento necessários ao uso habitacional deve ser determinado em função da tipologia dos fogos e, na ausência desta indicação, deve ser considerado o valor da área média do fogo.

SECÇÃO II – NORMAS DE PROJECTO

Artigo 38º – Altura das Edificações

1. O número máximo de pisos admissível na área do Plano é de 4 para o Espaço de Actividades Económicas e de 2 para o Espaço Residencial, designadamente para Comércio, Serviços, Escritórios, Restauração e Bebidas.
2. A cêrcea máxima permitida é de 16 metros não podendo, no ponto médio do plano da fachada, a cota de soleira do edifício exceder 0,90 metros da cota do passeio.
3. Exceptua-se do disposto no n.º anterior as cêrceas relativas às unidades industriais / aos armazenagem e aos Projectos de Interesse Público Municipal, descritos nos artigos 17º e 47º, respectivamente.

Artigo 39º – Anexos e Logradouros

1. Em lotes de habitação unifamiliar é permitida a construção de anexos destinados ao uso complementar da construção principal desde que, para além das disposições relativas a iluminação e ventilação constantes na legislação aplicável, não excedam 10 % da área do lote, sendo 80 m² a área bruta de construção máxima permitida, desenvolvendo-se numa volumetria de um só piso, não excedendo o pé-direito de 2,5 metros.
2. Na Zona Industrial:
 - a) Os edifícios de apoio à nave principal, como por exemplo anexos ou postos de transformação, não podem localizar-se no espaço livre da parcela ou do lote que tem frente para a via de acesso. Nesse espaço só é admissível a construção de uma pequena construção com cêrcea máxima de 3,0 metros destinados à portaria;
 - b) Quando exista necessidade de espaço exterior para depósito de materiais, o qual nunca poderá ocorrer na parte frontal, este deverá ser previsto no projecto de arquitectura de modo a minimizar o impacte visual negativo provocado pelo depósito e acumulação de materiais (matérias primas ou resíduos da produção).
 - c) Todas as parcelas e lotes deverão ainda ter áreas livres envolventes das edificações que permitam o livre e fácil acesso a viaturas dos bombeiros, pelo que nessas áreas não será de admitir depósitos de materiais ou pequenas construções que prejudiquem ou inviabilizem a acessibilidade.

Artigo 40º – Muros e Vedações

1. Os muros dos lotes e parcelas devem estar harmonizados com o respectivo edifício, fazendo parte dos projectos a sua pormenorização.
2. A altura dos muros e vedações não pode exceder 1,8 metros, podendo ser encimados por gradeamentos ou redes metálicas até ao limite máximo de 2,5 metros, em que a dimensão da abertura não pode ser inferior à dimensão do espaço fechado, e quando confinantes com arruamentos públicos, deverá respeitar a legislação aplicável.

Artigo 41º – Caves

1. As caves das edificações deverão destinar-se, exclusivamente, a estacionamento automóvel ou arrumos.
2. Exceptuam-se do número anterior os casos em que as condições do terreno permitem a construção de um piso funcional, considera-se nestes casos como piso.

Artigo 42º – Espaços comuns

Os edifícios de habitação tipo colectiva deverão ser dotados de zona para reuniões de condomínio, com as seguintes dimensões:

- a) Com mais de 8 fracções – área não inferior a 1,0 m² por fracção;
- b) Acima de 20 fracções – área não inferior a 0,75 m² por fracção, devendo, contudo, nunca ser inferior a 20m².
- c) As zonas de condomínio deverão ser dotadas de instalação sanitária com antecâmara.

Artigo 43º - Profundidade dos Edifícios

A profundidade máxima das novas construções destinadas a habitação, não poderá exceder os 15,0 metros entre o elemento mais saliente das fachadas opostas e quando as fachadas laterais não possuam aberturas.

CAPÍTULO VI - DISPOSIÇÕES PROGRAMÁTICAS E EXECUTÓRIAS DO PLANO

Artigo 44º - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão / Planos de Pormenor

Durante o prazo de vigência deste Plano, poderão ser formalizados planos de pormenor, caso a Câmara Municipal entenda da sua necessidade, com vista a melhor definir e salvaguardar a intervenção urbanística do território, sem prejuízo do estabelecido neste Plano.

Artigo 45º - Formas de execução

1. A execução do Plano processar-se-á em acordo com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, devendo a ocupação e transformação do solo ser antecedida, se a natureza da intervenção e o grau de dependência em relação à ocupação envolvente assim o exigir, de planos de pormenor, da constituição de Unidades de Execução nos termos da legislação aplicável ou de operações de loteamento com ou sem associação de proprietários.
2. A Câmara Municipal pode condicionar o licenciamento ou admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas à realização de operações de reparcelamento urbano, podendo estas envolver associação de proprietários e, eventualmente, a Câmara Municipal, quando considere como desejável proceder à reestruturação cadastral por motivos de aproveitamento do solo, melhoria formal e funcional do espaço urbano e de concretização do Plano.

Artigo 46º- Cedências e Compensações

1. Nas operações de loteamento ou de reparcelamento urbano, as áreas de cedência destinadas a equipamentos colectivos, espaços verdes e de utilização colectiva e infra-estruturas viárias são as que resultam da aplicação do disposto nos artigos 33º e 34º, excepto nos casos previstos no número seguinte.
2. Nas áreas abrangidas pelos planos de pormenor a cedência para o domínio público municipal de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas viárias compreenderá as seguintes componentes:
 - a) As cedências gerais correspondentes às áreas identificadas na Planta de Zonamento;
 - b) As cedências locais, que irão servir directamente o conjunto a edificar, de acordo com o resultante do desenho urbano.
3. Nos casos em que a Câmara Municipal dispense a efectivação total ou parcial das cedências referidas no número 1, elas serão compensadas através do pagamento em numerário ou em espécie nos termos do disposto no respectivo regulamento municipal.

Artigo 47º- Mecanismos de perequação

1. A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória instituídos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ocorre em qualquer das seguintes situações:
 - a) Nos Planos de Pormenor;
 - b) Nas Unidades de Execução que venham a ser delimitadas pela Câmara Municipal nos termos da legislação aplicável.
2. A Câmara Municipal pode ainda, para o território concelhio não abrangido pelas situações do número anterior, instituir um mecanismo perequativo a integrar na Taxa Municipal de Urbanização (TMU).
3. Os mecanismos de perequação a utilizar no âmbito da aplicação estabelecida no número 1 são o Índice Médio de Utilização, a Cedência Média e os Encargos Médios de Urbanização, definidos nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
4. Os valores numéricos do Índice Médio de Utilização e da Cedência Média serão estabelecidos no âmbito de cada um dos planos de pormenor em causa, no enquadramento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente Plano.
5. No caso de Unidades de Execução para áreas não disciplinadas por plano de pormenor, o valor numérico do Índice Médio de Utilização será a média ponderada dos índices de construção estabelecidos no presente Plano aplicáveis às parcelas que integram a Unidade de Execução em causa, e a Cedência Média será dada pelo quociente entre a área, integrada na Unidade, afecta a qualquer das zonas referidas na alínea a) do número 2 do artigo anterior, e a área total da Unidade de Execução.

Artigo 48º- Aplicação

1. É fixado, para cada uma das parcelas, um direito abstracto de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do Índice Médio de Utilização pela área total da respectiva parcela.
2. Quando a edificabilidade da parcela for superior à edificabilidade média, o proprietário deverá ceder para o domínio privado do município a área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso concentrada numa ou mais parcelas.
3. Quando a edificabilidade da parcela for inferior à edificabilidade média, o proprietário será compensado pelas formas previstas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
4. Em alternativa às medidas de compensação estabelecidas nos números anteriores, é admitida a compra e venda de edificabilidade nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, desde que realizada no interior da mesma Unidade de Execução ou Plano de Pormenor.
5. Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média na sua parcela, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o número 3, do presente artigo.
6. Quando a área de cedência efectiva for superior ou inferior à cedência média, deverá verificar-se a compensação nos termos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

CAPÍTULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 49º – Projectos de Interesse Público Municipal

1. Em projectos de interesse público municipal, incluindo intervenções no âmbito da habitação social (ou I.N.H.), admite-se um índice máximo de construção superior em 50% ao índice previsto especificamente para a zona onde se insere, e uma cêrcea superior em um piso à máxima permitida para a zona de ocupação urbana onde o projecto se insere.
2. Em casos excepcionais e tecnicamente fundamentados e como tal reconhecidos pela Câmara Municipal, poderá a cêrcea exceder em dois pisos a máxima permitida para a zona de ocupação urbana em que o projecto se integra, não podendo exceder o índice máximo de construção previsto no número anterior.
3. Em nenhum caso pode ser excedido o índice de construção de 1,9 m²/m² e a cêrcea de oito pisos (r/chão + 7).

Artigo 50º – Margem de Adaptação

Durante a vigência deste Plano, admite-se o acerto pontual dos limites da zona urbana e zona industrial, por razões de cadastro de propriedade, através de correcções materiais e rectificações, nos termos do disposto na legislação aplicável, desde que, cumulativamente, se cumpra que:

- a) O acerto seja feito na contiguidade imediata das referidas zonas;
- b) As infra-estruturas existentes permitam essa ampliação;
- c) Não haja interferência com as áreas definidas na Planta de Condicionantes.

Artigo 51º – Infra-estruturas Urbanas

O licenciamento de construções, para qualquer que seja o fim, deve ser indeferido nos casos em que não seja garantido o acesso, o abastecimento de água potável, a evacuação de esgotos e de águas residuais.

Artigo 52º - Regime de Cedências

1. Para efeitos da divisão da propriedade com vista a sua urbanização, os proprietários cederão à Câmara Municipal, nos termos da legislação aplicável, as áreas necessárias à construção e/ou alargamento de vias de circulação, áreas de estacionamento, áreas de espaços verdes e de utilização colectiva e áreas de equipamento público previstas no presente Plano.
2. Sempre que seja licenciada uma edificação confrontando o terreno com a via pública, deverá proceder-se ao alargamento da via e à execução do passeio e estacionamento automóvel em conformidade com as disposições do presente Plano, sendo recuado o respectivo muro de vedação.

Artigo 53º – Sanções

Em caso da não observância das disposições de presente Regulamento, serão aplicadas as sanções previstas na legislação em vigor.

Artigo 54º – Casos Omissos

A resolução de questões suscitadas pelo presente Plano, bem como de situações não contempladas no conjunto do mesmo, aplicam-se os princípios constantes da legislação aplicável.

Artigo 55º – Entrada em Vigor

O presente Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da Republica.