



## **Alteração do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Oliveira de Azeméis**

Joaquim Jorge Ferreira, Presidente da Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis, torna público que, sob proposta da Câmara Municipal aprovada na sua reunião ordinária realizada no dia 27 de setembro de 2018, e nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a Assembleia Municipal de Oliveira de Azeméis aprovou, na sua sessão ordinária realizada no dia 29 de setembro de 2018, a Versão Final da Proposta de Alteração do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Oliveira de Azeméis.

A alteração incide sobre os artigos 7.º, 8.º, 21.º, 22.º, 23.º, 24.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º, 32.º, 33.º, 40.º, tendo sido aditados os artigos 32.º-A, 32.º-B e 32.º-C.

8 de outubro de 2018. O Presidente da Câmara Municipal, Joaquim Jorge Ferreira, Eng.º

# ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OLIVEIRA DE AZEMÉIS

## Artigo 1.º

### Objeto

Os artigos 7.º, 8.º, 21.º, 22.º, 23.º, 24.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º, 32.º, 33.º, 40.º, passam a ter a redação abaixo indicada e são aditados os artigos 32.º - A, 32.º - B e 32.º - C, que ficam a integrar a Subsecção I, da Secção II, do Capítulo III, do Título III do Regulamento do Plano Diretor Municipal.

## TÍTULO I

### Disposições gerais

#### Artigo 7.º

#### Definições

1—.....

2—.....

a).....

i).....

ii).....

b).....

c).....

d).....

i).....

ii).....

e).....

f).....

g).....

i).....

ii).....

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

i) Área de construção do edifício (Ac) - Para efeito de aplicação do PDM são contabilizadas para cálculo da área de construção do edifício o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores com exclusão das áreas destinadas a estacionamento automóvel e das áreas em arrumos localizadas em cave.

3—.....

TÍTULO II

**Condicionantes ao uso do solo**

CAPÍTULO I

**Servidões administrativas e restrições de utilidade pública**

Artigo 8.º

**Identificação**

- 
- a).....
  - i).....
  - ii).....
  - b).....
  - i).....
  - ii).....
  - c).....
  - i).....
  - ii).....
  - iii).....
  - iv).....
  - v).....
  - d).....
  - i).....
  - e).....
  - i).....
  - ii).....
  - iii).....
  - iv).....
  - v) Rede rodoviária nacional, estradas regionais e estradas nacionais desclassificadas;
  - vi).....
  - vii).....
  - viii).....
  - ix).....
  - x).....
  - f).....
  - i).....

TÍTULO III

**Modelo de Organização Municipal do Território**

CAPÍTULO II

**Inserção urbanística e espaço público**

SECÇÃO I

**Inserção urbanística das construções**

Artigo 21.º

**Condições gerais de edificabilidade**

- 1—.....
- a).....
- b).....
- c).....
- d).....
- 2—.....

3— Ocorrendo alterações nas redes prediais, as operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio em parcelas inseridas em solo urbano têm de prever a sua ligação às redes públicas de abastecimento de água e saneamento sempre que se comprove a existência das mesmas no arruamento público que lhe serve de suporte.

Artigo 22.º

**Muros e vedações**

- 1— Os muros e vedações confinantes com a via pública:
  - a) Terão a altura máxima de 2 mts, medido da cota do arruamento quando este confronta com o mesmo ou da cota do passeio quando existente, desde que tal não afete a visibilidade e a segurança rodoviária nos cruzamentos e entroncamentos, bem como a salubridade das habitações e edifícios próximos.
  - b) Não é contabilizada para efeito de verificação da altura máxima dos muros prevista na alínea anterior, as coberturas sobre as entradas existentes nos muros, sendo estas limitadas a uma altura máxima de 2.50 m medida à cota do passeio ou via pública e, na condição desta não se desenvolver sobre a via pública.
- 2—.....
- 3—.....
- a).....
- b).....
- 4—.....
- 5—.....

Artigo 23.º

**Edifícios anexos**

- 1— Os edifícios anexos só poderão deter um piso, e cumprir cumulativamente as seguintes condições:
  - a) A sua implantação não poderá comprometer o alinhamento e/ou o recuo definidos para a propriedade;
  - b) A altura máxima de fachada será de 3 mts no caso de solução com cobertura plana;
  - c) Caso a cobertura do anexo seja inclinada, a altura de fachada deverá ser no máximo de 2.70 m e a cumeeira não poderá possuir uma altura superior a 4.5 m;
  - d) No caso de implantação na extrema da propriedade, a altura do muro/fachada de meação medido a partir da cota de soleira do anexo não poderá ser superior a 4.5 m.
- 2—.....

## SECÇÃO II

### Compatibilidade de usos

Artigo 24.º

#### Localização industrial fora de espaços de atividades económicas

- 1— .....
- a).....
- b).....
- c).....
- d).....
- e) As unidades não podem agravar as condições de segurança existentes nem implicar uma sobrecarga para as infraestruturas locais e gerais existentes.
- 2— Admite-se a ampliação, até 100% da área licenciada, das unidades existentes e licenciadas desde que cumpram os critérios de edificabilidade previstos para os espaços de atividades económicas.

## SECÇÃO III

### Espaço público

Artigo 27.º

#### Estacionamento

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

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

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

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

- 3—.....  
a).....  
b).....  
4—.....  
a).....  
b).....  
5—.....  
6—.....  
7—.....

Artigo 28.º

**Cedências para espaços verdes e de utilização coletiva**

- 1—.....  
a).....  
b).....  
2—.....  
3— Para cálculo das áreas de cedência para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva e Equipamentos de Utilização Coletiva, os valores de referência são os seguintes:

<b>Tipo de ocupação</b>	<b>Espaços Verdes e de Utilização Coletiva</b>	<b>Equipamentos de Utilização Coletiva</b>
Habitação unifamiliar	28,00m <sup>2</sup> por fogo	35,00m <sup>2</sup> por fogo
Habitação coletiva	28,00m <sup>2</sup> por cada 300,00m <sup>2</sup> de Ac	35,00m <sup>2</sup> por cada 120,00m <sup>2</sup> de Ac
Comércio / Serviços (CS)	28,00m <sup>2</sup> por cada 300,00m <sup>2</sup> de Ac	25,00m <sup>2</sup> por cada 100,00m <sup>2</sup> de Ac
Atividades económicas (Indústria / armazém)	20,00m <sup>2</sup> por cada 100,00m <sup>2</sup> de Ac	10,00m <sup>2</sup> por cada 500,00m <sup>2</sup> de Ac

- 4—.....

## CAPÍTULO III

### Uso do solo urbano

#### SECÇÃO I

##### Espaços centrais

###### Artigo 29.º

###### Espaço Central I (Cidade de Oliveira de Azeméis)

- 1—.....
- 2— A altura máxima de fachada é de 14,00 metros.
- 3— Distâncias para implantação:
  - a) Afastamento de tardoz: metade da altura da fachada, com mínimo de 3,00 m, no caso de habitação unifamiliar, admitindo-se, contudo, valor inferior, quando este afastamento for a única condição impeditiva. Nos restantes casos, metade da altura da fachada com o mínimo de 6,0m;
  - b).....
  - c) Recuo: no mínimo o dominante.
- 4—.....

###### Artigo 30.º

###### Espaço Central II

- 1—.....
- 2— A altura máxima de fachada é de 10,00 metros.
- 3— Distâncias para implantação:
  - a) Afastamentos:
    - i).....
    - ii) Tardoz: metade da altura de fachada, com mínimo de 3,00 m, no caso de habitação unifamiliar, admitindo-se, contudo, valor inferior, quando este afastamento for a única condição impeditiva. Nos restantes casos, metade da altura da fachada com o mínimo de 6,0 m;
  - b).....
  - c) Recuo: no mínimo, 5,00 m ou o dominante se em zona urbana consolidada.
- 4—.....
- 5—.....

#### SECÇÃO II

##### Espaço Residencial

###### Artigo 31.º

###### Espaço residencial I

- 1—.....
- 2—.....
- 3— A altura máxima de fachada é de 7,00 metros.
- 4— Distâncias para implantação:

- a) Afastamentos:
  - i).....
  - ii).....
  - iii) Tardoz: metade da altura da fachada correspondente, com mínimo de 3,00 m, no caso de habitação unifamiliar, admitindo-se, contudo, valor inferior, quando este afastamento for a única condição impeditiva. Nos restantes casos, metade da altura da fachada com o mínimo de 6,0m;
- b).....
- c) Recuo: no mínimo, 5,00 m ou o dominante se em zona urbana consolidada.
- 5—.....
- 6—.....

Artigo 32.º

**Espaço Residencial II**

- 1—.....
- 2— A altura máxima de fachada é de 14,00 metros.
- 3— Distâncias para implantação:
  - a) Afastamentos:
    - i).....
    - ii) Tardoz: metade da altura da fachada, com mínimo de 3,00 m, no caso de habitação unifamiliar, admitindo-se, contudo, valor inferior, quando este afastamento for a única condição impeditiva. Nos restantes casos, metade da altura da fachada com o mínimo de 6,0m;
  - b).....
  - c) Recuo: no mínimo, 5,00 m ou o dominante se em zona urbana consolidada.
- 4—.....
- 5—.....
- 6—.....

SUBSECÇÃO I

**Disposições comuns**

Artigo 32.º - A

**Colmatação da malha urbana**

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

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

Artigo 32.º - B

**Parâmetros urbanísticos**

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

Artigo 32.º - C

**Alinhamentos e recuos**

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

SECÇÃO III

**Espaços de atividades económicas**

Artigo 33.º

**Espaços de atividades económicas**

1—.....

2—.....

3— A edificabilidade nestes espaços é regida pelos seguintes critérios de edificabilidade:

a) Revogado.

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

c).....

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

e).....

f).....

g).....

CAPÍTULO IV

**Uso do solo rural**

SECÇÃO III

**Espaços florestais**

Artigo 40.º

**Edificabilidade em espaços florestais**

1—.....

a).....

- b).....
- c).....
- d).....
- e).....

2— Em situações excepcionais, admite-se ainda, em terrenos que confrontem com caminhos públicos com mínimo de 7,00 metros de perfil transversal edificabilidade nas seguintes condições:

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

3— As edificações previstas ao abrigo do n.º 1, alínea d) e n.º 2 deste artigo têm que garantir, na sua implantação:

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

## Artigo 2.º

### **Entrada em vigor**

As alterações ao presente regulamento entram em vigor no dia seguinte ao da data de publicação no Diário da República.