

1 – Elementos Fundamentais:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Ordenamento - escala 1:10.000;  
Peças desenhadas: 1.2; 2.1; 2.2; 2.3; 3.1; 3.2;  
3.3; 4.1; 4.2; 4.3; 5.1; 5.2; 5.3;
- c) Planta actualizada de condicionantes - escala 1:10.000;  
Peças desenhadas: 1.2; 2.1; 2.2; 2.3; 3.1; 3.2;  
3.3; 4.1; 4.2; 4.3; 5.1; 5.2; 5.3.

2 – Elementos Complementares:

- a) Relatório;
- b) Planta de Enquadramento Regional - Escala 1:100.000.

3 - Elementos Anexos:

- a) Carta da R.A.N. - escala 1:10.000;
- b) Carta da R.E.N. - escala 1:10.000;
- c) Carta da Rede Viária - escala 1:25.000;
- d) Carta de Equipamentos - escala 1:25.000;
- e1) Carta dos Espaços Florestais - escala 1:25.000;
- e2) Carta do Uso Actual do Solo - escala 1:25.000;
- e3) Carta Hipsométrica - escala 1:25.000;
- f4) Carta de Declives - escala 1:25.000;
- f1) Carta dos Espaços Culturais e Naturais - escala 1:25.000;
- f2) Carta dos Espaços Culturais e Naturais da Sede do Concelho - escala 1:5.000;
- g) Carta da Rede de Infra-estruturas - escala 1:25.000;
- h1) Carta Geológica;
- h2) Carta de Materiais - escala 1: 25.000;
- h3) Carta de Permeabilidades - escala 1:25.000;
- h4) Carta de unidades Geotécnicas - escala 1:25.000;
- h5) Carta de Capacidade de Carga - escala 1:25.000;
- h6) Carta de Concessões e Manifestos Mineiros - escala 1:25.000;
- i1) Carta da Estrutura Sócio-Económica (Gráfico n.º Trabalhadores) - escala 1:25.000;
- i2) Carta Estrutura Sócio-Económica (Gráfico n.º de Empresas) - escala 1:25.000
- J) Estudos de Caracterização Parcelares.

**REGULAMENTO DO P.D.M.**

**CAPITULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 1º  
Âmbito e Vigência**

1 - O presente Regulamento é parte integrante do Plano Director Municipal de Oliveira de Azeméis, adiante designado por P.D.M., e estabelece as regras e orientações do uso, ocupação e transformação do solo no território, cujos limites são os definidos na Planta de Ordenamento à escala 1/10.000.

2 - Este Regulamento constitui também instrumento orientador para elaboração, apreciação e aprovação de qualquer plano, programa, projecto ou actividade com incidência, total ou parcial, na área do Município.

3 - O P.D.M. terá eficácia legal a partir da data da sua publicação no Diário da República, e deve ser revisto antes de decorrido o prazo de dez anos, nos termos da legislação em vigor.

**Artigo 2º  
Composição do Plano**

O P.D.M. é composto pelos seguintes elementos:

**Artigo 3º  
Definições**

Para efeitos do presente Regulamento, são adoptadas as definições que constam do Anexo I.

CAPÍTULO II  
**CATEGORIA DOS ESPAÇOS: ENUMERAÇÃO  
E DEFINIÇÕES**

**SECÇÃO I  
PERÍMETROS URBANOS**

Artigo 4º  
**Definição**

1 - Entende-se por Perímetro Urbano o conjunto dos Espaços Urbanos, Urbanizáveis e dos Espaços Industriais que lhes sejam contíguos, e que compreendem, no âmbito deste Plano a Área de Cidade, as Áreas a Consolidar, as Áreas de Transição e as Áreas de Indústria contíguas e, por isso, são centros privilegiados das funções residenciais, comerciais e de serviços.

2 - Nos Perímetros Urbanos poderão instalar-se actividades industriais desde que não prejudiquem nem sejam incompatíveis com a função residencial e que cumpram o disposto na Secção I do Capítulo IV.

3 - Os equipamentos a incluir nos perímetros urbanos ficam sujeitos às regras de edificabilidade definidas no Artigo 13º.

Artigo 5º  
**Identificação**

Os Espaços que integram os Perímetros Urbanos são os identificados na Planta de Ordenamento, sob a denominação de:

a) **ÁREA DE CIDADE** – compreende a cidade de Oliveira de Azeméis tal como se encontra delimitada na planta de Ordenamento.

b) **ÁREA A CONSOLIDAR** – compreende as áreas centrais da freguesias, excluída a de Oliveira de Azeméis;

c) **ÁREA DE TRANSIÇÃO** – é constituída pelos espaços compreendidos entre as áreas centrais de todas as freguesias e os limites dos Perímetros Urbanos que não estejam incluídos em Área de Equipamento ou em Área de Indústria.

d) **ÁREA DE EQUIPAMENTO** – é constituída por espaços destinadas à instalação de equipamentos públicos ou de utilização pública, existentes ou futuros, de dimensão relevante, nomeadamente de carácter educativo, cultural, de saúde, social, desportivo, recreativo e de lazer, podendo ainda integrar habitação social ou infra-estruturas técnicas, quando devidamente justificadas em programa municipal e previstas em Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor.

e) **ÁREA DE INDÚSTRIA** – é constituída por espaços destinados à implantação de edifícios fabris, seus complementares e afins, e que se situam em áreas adjacentes à Área de Cidade, Áreas de Transição e a Consolidar.

**SUBSECÇÃO I  
ÁREA CIDADE**

Artigo 6º  
**Caracterização**

1 - A Área de Cidade será sujeita a Plano de Urbanização - P.U. – dada a sua natureza de Lugar Central que se pretende valorizar.

2 - Serão admissíveis índices de ocupação superiores aos dos outros aglomerados e privilegiada a implantação de equipamentos, serviços, comércio, habitação e transportes, que acentuem as suas características de polo dinamizador do Concelho.

3 - É de 1.7 o valor máximo do Índice de Construção excluindo as áreas exclusivamente destinadas a garagens.

4 - Nas áreas urbanas consolidadas poderá utilizar-se o critério da edificabilidade correspondente à cêrcea predominante, mediante estudo de conjunto de integração arquitectónica e funcional, bem como em operações de reconstrução ser autorizada uma ocupação equivalente à actual.

Artigo 7º  
**Edificabilidade**

1 - A edificabilidade nesta área obedecerá ao disposto na Secção I do Capítulo IV.

2 - O P.U. não poderá estabelecer regras de edificabilidade que contrariem o P.D.M., salvo se for ratificado nos termos legais.

**SUBSECÇÃO II  
ÁREA A CONSOLIDAR**

Artigo 8º  
**Caracterização**

1 - A Área a Consolidar está sujeita a Plano de Pormenor – P.P.

2 - É de 1.2 o valor máximo do Índice de Construção excluindo as áreas destinadas exclusivamente a garagens

3 - Nas áreas urbanas consolidadas poderá utilizar-se o critério da edificabilidade correspondente à cêrcea predominante, desde que mediante o estudo de conjunto de integração arquitectónica e funcional.

Artigo 9º  
**Edificabilidade**

1 - A edificabilidade obedecerá ao disposto na secção I do Capítulo IV.

2 - O P.P. não poderá estabelecer regras de edificabilidade que contrariem o P.D.M., salvo se for ractificado nos termos legais.

SUBSECÇÃO III  
**ÁREA DE TRANSIÇÃO**

Artigo 10º  
**Caracterização**

1 - Na Área de Transição o Índice de Construção é o definido pela fórmula  $AC=10\sqrt{L}$ . sendo AC a área de construção e  $\sqrt{L}$  a raiz quadrada da área total do lote ou terreno.

2 - Exceptuam-se do disposto no número anterior as construções já existentes à data de entrada em vigor do P.D.M., para efeitos de destaque ou de loteamento e em terrenos com a área mínima de 1500m, aplicando-se, contudo, à parcela ou lotes restantes o disposto no mesmo número.

Artigo 11º  
**Edificabilidade**

A edificabilidade nesta área obedece ao disposto na Secção I do Capítulo IV

SUBSECÇÃO IV  
**ÁREA DE EQUIPAMENTO**

Artigo 12º  
**Caracterização**

1 - As áreas de Equipamento identificadas na Planta de Ordenamento não poderão ter destino diverso do definido no P.D.M., excepto em casos devidamente justificados noutros P.M.O.T.s, e desde que estes sejam ractificados nos termos legais.

2 - Nestas áreas, enquanto não for definido o seu programa de ocupação, não será permitida a:

- Execução de edificações;
- Destruição do solo e coberto vegetal)
- Alteração à topografia do terreno.

Artigo 13º  
**Edificabilidade**

1 - Nas áreas de Equipamento as regras de edificabilidade serão função do programa definido para cada caso, tendo sempre em consideração a legislação em vigor e as normas nacionais e comunitárias.

2 - Os projectos dos equipamentos devem ser acompanhados por estudos de integração urbana, bem como prever estacionamento público com capacidade adequada aos usos pretendidos, tendo sempre em consideração igualmente o disposto na Secção I do Capítulo IV.

SECÇÃO II  
**ESPAÇOS RURAIS**

Artigo 14º  
**Definição**

Os Espaços Rurais como tal delimitados na Planta de Ordenamento, são aqueles em que predominam as actividades agro-pecuárias ou florestais excluídas das Reservas Nacionais, cuja afectação à construção só é admissível nas condições constantes nos artigos seguintes.

Artigo 15º  
**Condicionantes de Construção: Edificabilidade**

1 - Nos terrenos ou parcelas de terreno resultantes de destaque efectuado nos termos da legislação em vigor, só é permitida a construção de:

- Habitação unifamiliar, desde que o terreno ou parcela possua uma área mínima de 5000m<sup>2</sup> e a área de construção não exceda 400m<sup>2</sup>, ou 1000m<sup>2</sup> se, neste último caso, o terreno ou parcela a edificar for contíguo a, pelo menos, uma construção destinada a habitação, constituindo fecho de empena, ou ainda a construção a erigir não exceder a área máxima de 200m<sup>2</sup> e se situar entre, pelo menos, duas construções existentes à data de entrada em vigor deste P.D.M., que distem entre si no máximo 50m, em terreno servido com rede pública de água ou saneamento.
- Instalações de apoio a actividades agrícolas ou florestais da propriedade, nos casos ou questões devidamente justificados.

2 - As construções referidas no número anterior deverão possuir acesso através de caminho público existente, adequado ou melhorado, competindo à Câmara fixar o alinhamento das construções à via pública.

3 - Nestes espaços é ainda permitida a construção de unidades industriais isoladas, com programas especiais e actividades não enquadráveis em Perímetros Urbanos ou Espaços Industriais, desde que de reconhecido interesse para o município e não sejam incompatíveis com os espaços rurais.

4 - As construções a que se refere o nº 3 não poderão, como condição da sua autorização, afectar negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista ambiental, quer da sua utilização e deverão obedecer ao disposto no Artigo 17º.

### SECÇÃO III ESPAÇOS INDUSTRIAIS

#### Artigo 16º

##### **Definição e Caracterização**

1 - Os Espaços Industriais são constituídos pelas áreas como tal delimitadas na Planta de Ordenamento e destinam-se à implantação de edifícios fabris, oficinas, armazém, silos, depósitos, construções de natureza recreativa e social que os complementem e ainda escritórios, instalações de exposições, portarias e outros para serviços de vigilância e manutenção destes estabelecimentos e seus afins ou complementares.

2 - Os Espaços ou alvará de loteamento industriais deverão ser objecto de Plano de Pormenor, completado obrigatoriamente com os respectivos projectos de infra-estruturas, designadamente das redes viárias, e abastecimento de água, de águas residuais e pluviais, de energia eléctrica, de gás e de telecomunicações, elaborados em conformidade com a legislação em vigor.

#### Artigo 17º

##### **Edificabilidade**

1 - Todas as unidades a instalar nos Espaços Industriais ficam sujeitas às regras específicas do exercício da actividade industrial definidas na legislação em vigor.

2 - A instalação das unidades das classes A e A e B obedecerá ainda ao seguinte:

- a) Percentagem máxima de solo impermeabilizado com construção ou pavimentação – 70%
- b) O tratamento de efluentes deverá ser efectuado em estação própria de cada unidade, sempre que a lei o determine;
- c) Os espaços livres não impermeabilizados deverão ser tratados como espaços verdes arborizados, sem prejuízo de se assegurar a possibilidade de acesso à circulação de veículos de emergência e implantação de E.T.A.R., quando necessário;
- d) Nos termos da legislação em vigor as unidades industriais devem ser providas de sistemas antipoluentes, devendo o seu licenciamento ser precedido de Estudo de Impacto Ambiental, designadamente para a Classe A;
- e) Quando a sua localização confinar com aglomerado urbano deverá garantir-se entre ambos uma faixa de protecção com a largura mínima de 100m.
- f) O afastamento lateral mínimo ao limite da propriedade é de 5m, sendo o afastamento mínimo frontal de 10m, com exclusão das áreas cedidas para o domínio público, salvo em loteamento ou Planos de Pormenor aprovados.

3 - As instalações das unidades das classes B, C e D obedecerão, além dos disposto no n.º 1 do presente artigo, ao seguinte:

- a) Percentagem máxima de solo impermeabilizado com a construção ou pavimentação - 80%;
- b) Cércia máxima: 7.00m, excepto em casos de instalações tecnicamente justificadas;
- c) Quando a sua localização confinar com aglomerados urbanos deverá garantir-se entre ambos uma faixa de protecção com a largura média de 20m e mínima de 10m;
- d) Ao disposto nas alíneas b), c), d) e f) do nº 2 do presente artigo.

4 - O número de lugares de estacionamento a prever em cada unidade, no terreno ou parcela que se encontra implantado, não poderá ser inferior ao definido no nº 1 do Artigo 57º da Secção I do Capítulo IV

### SECÇÃO IV ESPAÇOS FLORESTAIS

#### Artigo 18º

##### **Definição**

1 - Os Espaços Florestais, como tal delimitados na Planta de Ordenamento, são aqueles que se destinam predominantemente à produção florestal ou apresentam características fundamentais para o suporte da vida selvagem e constituem paisagens de elevada qualidade e ambientes excelentes para as actividades recreativas, como passeio, pesca e caça.

2 - Estes espaços tem ainda como funções assegurar a correcção das disponibilidades hídricas, diminuir os riscos de erosão e desenvolver o perfil pedológico do solo.

#### Artigo 19º

##### **Servidões Administrativas**

Nos Espaços Florestais que sejam coincidentes com servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, deverá respeitar-se o regime geral destas e o disposto na presente secção.

#### Artigo 20º

##### **Ações de Arborização e Rearborização com Recurso a Espécies Florestais de Rápido Crescimento exploradas em revoluções curtas**

As acções de arborização e rearborização com recurso a espécies florestais de crescimento rápido exploradas em revoluções curtas, independentemente da dimensão da área sobre que incidam, ficam condicionadas, nos termos da legislação em vigor, a autorização prévia do Instituto Florestal e da Câmara Municipal.

#### Artigo 21º

### **Acções de Arborização, Rearborização e de Exploração Florestal em Áreas Integradas na REN**

As operações decorrentes de acções de arborização, rearborização e exploração florestal de espaços florestais integrados na REN, terão que ser sujeitas previamente a autorização do Instituto Florestal.

#### Artigo 22º

### **Zonamento de Risco de Incêndio**

1 - No âmbito da legislação em vigor, os espaços florestais são classificados e identificados segundo o grau de risco de incêndio na Carta dos Espaços Florestais.

2 - As áreas florestais de maior sensibilidade quanto ao grau de risco de incêndio, nomeadamente as classificadas como “extremamente sensível” (classe I) e “muito sensível” (classe II), deverão ser sujeitas à elaboração de Planos Especiais, de acordo com o previsto na legislação em vigor.

#### Artigo 23º

### **Condicionantes de Construção: Edificabilidade**

1 - Nos Espaços Florestais não integrados na REN, não poderão ser licenciadas construções, com excepção das que se destinem a habitação própria ou a apoio à actividade florestal, e desde que cumpram, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Habitação própria :
  - Dimensão mínima da parcela – 10.000m<sup>2</sup>;
  - Manutenção ou criação de uma zona arborizada nunca inferior a 75% da área total do terreno;
  - Número máximo de pisos – dois;
  - Área máxima de construção – 400m<sup>2</sup>;
  - Infra-estruturas mínimas – caminho público existente adequado ou melhorado.
  - Área máxima de anexos – 50m<sup>2</sup>
- b) Apoio à Actividade Florestal:
  - Dimensão mínima da parcela: -5.000m<sup>2</sup>
  - Manutenção ou criação duma área arborizada nunca inferior a 80% da área total do terreno;
  - Número máximo de pisos – um;
  - Área máxima de construção – 1.000m<sup>2</sup>;
  - Infra-estruturas mínimas – caminho público existente adequado ou melhorado.

2 – Constituem ainda excepção as construções que se destinem a:

- a) Equipamentos públicos de interesse municipal reconhecidos;
- b) Empreendimentos com fins turísticos públicos ou privados, que tenham merecido a aprovação da Direcção Geral de Turismo;

- c) Implantação de indústrias complementares da exploração florestal, agro-alimentares e agro-pecuárias, desde que devidamente enquadradas do ponto de vista paisagístico e que obedeça ao previsto na legislação em vigor e no nº 1 deste artigo;

#### Secção V

### **ESPAÇOS NATURAIS E CULTURAIS**

#### Artigo 24º

### **Definição**

Entende-se por Espaços Naturais e Culturais as áreas ou unidades delimitadas e identificadas na Planta Actualizada de Condicionantes, Planta de Ordenamento e Carta de Espaços Culturais e Naturais como Monumento Nacional, Imóvel de Interesse Público, Valor Concelhio ou Outros Valores Arquitectónicos, Arqueológicos ou Naturais de interesse a preservar.

#### Artigo 25º

### **Condicionantes de Construção: Edificabilidade**

1 - A construção em áreas de Património classificado ou em vias de classificação está sujeita à legislação em vigor e ao disposto nas Secções II e III do Capítulo III.

2 - Qualquer intervenção nas áreas delimitadas na Carta de Espaços Culturais e Naturais fica sujeita a estudo de integração qualificado, elaborado por arquitecto.

3 - Nas áreas ou unidades de valor arqueológico e/ou natural, o licenciamento de obras, terraplanagens, plantação de eucaliptos e outras alterações da morfologia do solo, fica condicionado à realização de Estudos Prévios de Prospecção e/ou Salvaguarda.

#### CAPÍTULO III

### **SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

#### SECÇÃO I

### **IDENTIFICAÇÃO**

#### Artigo 26º

### **Objectivo**

As servidões Administrativas e outras Restrições de Utilidade Pública ao uso dos solos, delimitadas na Planta Actualizada de Condicionantes, regem-se pelo disposto no presente capítulo e demais legislação aplicável em vigor e têm por objectivo:

- a) A preservação do ambiente e do equilíbrio ecológico;
- b) A preservação da estrutura mínima de produção agrícola e do coberto vegetal;

- c) A preservação dos cursos de água e das linhas de drenagem natural;
- d) A defesa e protecção do património cultural e natural;
- e) O funcionamento e ampliação das infra-estruturas e equipamentos;
- f) A execução das infra-estruturas programadas ou em projecto.

Artigo 27º  
**Enumeração**

As Servidões Administrativas e outras Restrições de Utilidade Pública ao uso dos solos identificadas em matéria de património natural, cultural e de infra-estruturas básicas são nomeadamente as seguintes:

- a) Reserva Agrícola Nacional – R.A.N.;
- b) Reserva Ecológica Nacional R.E.N.;
- c) Domínio Hídrico;
- d) Concessões mineiras e pedreiras ;
- e) Zonas de Caça Associativa;
- f) Baldios;
- g) Áreas Florestais Ardidias;
- h) Jardins e Parques Públicos;
- i) Monumentos Nacionais, Imóveis de Interesse Público e Valores Concelhios;
- j) Edifícios Públicos;
- k) Emissários / Colectores Públicos;
- l) Fossas Sépticas de uso colectivo;
- m) Estações de tratamento de águas residuais – E.T.A.R.s;
- n) Estações de tratamento de Águas – E.T.A.;
- o) Adutoras / adutoras - distribuidoras públicas;
- p) Captações públicas de água;
- q) Reservatórios públicos de água;
- r) Redes de distribuição de energia eléctrica: alta e média tensão;
- s) Redes de Telecomunicações;
- t) Gasodutos de gás natural: alta e média pressão;
- u) Instalações de recolha e tratamento de lixo;
- v) Rede Viária Nacional;
- w) Linha de Caminho de Ferro do Vale do Vouga;
- x) Aérodromos.

SECÇÃO II  
**RESERVAS E PATRIMÓNIO NATURAL**

Artigo 28º  
**Reserva Agrícola Nacional**

- 1 - A R.A.N. no Município de Oliveira de Azeméis instituída nos termos legais é a que se encontra delimitada na Planta Actualizada de Condicionantes.
- 2 – As áreas abrangidas pela RAN estão sujeitas ao regime específico estabelecido na legislação em vigor.

Art.º 29  
**Reserva Ecológica Nacional**

- 1 – A REN no Município de Oliveira de azeméis instituída nos termos legais, é a que se encontra delimitada na Planta de Condicionantes
  - 2 - Nas áreas incluídas na R.E.N. é aplicável a legislação específica em vigor.
  - 3 - As áreas incluídas na R.E.N. constituem sistemas naturais de alto valor ecológico, não sendo de admitir qualquer alteração ao seu uso, sendo por isso consideradas *non aedificandi*.
  - 4 - Nas áreas referidas no número anterior deverá incentivar-se:
    - a) A preservação e fomento do desenvolvimento das formações de vegetação ripícola nos leitos dos cursos de água;
    - b) O uso florestal, com carácter de protecção do solo e da água, possibilitando o revestimento arbustivo e subarbustivo nas cabeceiras de linhas de água;
    - c) O usos florestal condicionado ou silvo-pastoral dominante nas áreas com risco de erosão.
  - 5 - A edificabilidade nestas áreas restringir-se-á à instalação de equipamentos de carácter precário, de apoio às actividades recreativa e piscatória.
  - 6 - Poderão ser consideradas como excepções ao número anterior, além das estabelecidas no regime legal aplicável as relativas aos seguintes casos:
    - a) Beneficiação ou pequena ampliação de construção existente, sem mudança de uso, ocupando até 30% da área de construção existente, não excedendo um máximo global de 200m<sup>2</sup>;
    - b) Ampliação de construção com fins turísticos, pública e privada, que tenha merecido a aprovação do Ministério da tutela;
- Único: No caso da alínea a) do número antecedente o requerente deverá ser titular do direito de propriedade do terreno há mais de cinco anos, excepto se o tiver adquirido por sucessão *mortis causa*.

Artigo 30º  
**Domínio Hídrico**

- 1 - Nos leitos, nas margens e numa faixa de 10m para cada lado do limite das margens é interdito:
  - a) Implantar construções ou realizar obras susceptíveis de constituir obstrução à livre passagem de águas;
  - b) Destruir o revestimento vegetal ou alterar o relevo natural;
  - c) Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais;

2 - Poderão ser autorizadas na faixa de 10m para cada lado do limite da margem, mediante parecer favorável da Direcção-Geral do Ambiente e Recursos Naturais - DGARN:

- a) Implantação de infra-estruturas indispensáveis, a realização de obras de correcção hidráulica;
- b) Instalação de equipamento de lazer;
- c) Instalação de edifícios que constituam complemento indispensável de outros já existentes e devidamente licenciados.

#### Artigo 31º

##### **Concessões mineiras e pedreiras**

1 - As áreas de concessões mineiras e pedreiras no Município de Oliveira de Azeméis são as que se encontram delimitadas na Planta Actualizada de Condicionantes e listadas no Relatório do Plano;

2 - Estas áreas destinam-se à exploração de recursos minerais e de inertes no solo e em subsolo, compreendendo as áreas destinadas a absorção do impacto sobre a envolvente.

3 - A exploração dos recursos geológicos deverá observar o disposto na legislação em vigor.

#### Artigo 32º

##### **Zonas de caça associativa**

1 - As Zonas de caça associativa são as que se encontram delimitadas na Planta Actualizada de Condicionantes.

2 - Estas Zonas estão sujeitas ao regime específico estabelecido na legislação em vigor.

#### Artigo 33º

##### **Baldios**

As áreas de baldios são as que se encontram delimitadas na Planta Actualizada de Condicionantes e estão sujeitas ao regime específico estabelecido na legislação em vigor.

#### Artigo 34º

##### **Áreas Florestais Ardidas**

1 - As áreas florestais ardidas são as que se encontram delimitadas na Planta Actualizada de Condicionantes.

2 - As áreas identificadas no ponto anterior estão sujeitas ao regime específico estabelecido na legislação em vigor.

#### Artigo 35º

##### **Jardins e Parques Públicos**

1 - Nos jardins e parques públicos são proibidas todas as acções de destruição do coberto vegetal e não

destinadas à sua protecção e valorização para o recreio e lazer das populações.

2 - Todas as obras destinadas a melhorar ou complementar a natureza dos espaços verdes de recreio e lazer, deverão sempre enquadradas em estudos de conjunto que as fundamentem e justifiquem.

### SECÇÃO III

#### **PATRIMÓNIO CULTURAL**

#### Artigo 36º

##### **Monumentos Nacionais, Imóveis de Interesse Público, Valores Concelhios e respectivas Zonas de Protecção.**

1 - Todos os imóveis classificados dispõem genericamente de uma Zona de Protecção de 50m, contados a partir dos limites exteriores dos imóveis sem prejuízo duma Zona Especial de Protecção.

2 - O licenciamento de quaisquer obras de alteração ou conservação de Imóveis Classificados, ou em vias de classificação, deverá ser precedido da aprovação do respectivo projecto pelo Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico - I.P.P.A.R.

3 - Nas Zonas de Protecção / Zonas Especiais de Protecção classificadas (ou em vias de classificação) não é permitido executar quaisquer obras de demolição, instalação construção ou reconstrução de edifícios ou terrenos, sem o parecer favorável do IPPAR; igual parecer é necessário para a criação ou transformação de zonas verdes, ou para qualquer movimento de terras.

4 - No caso de existirem Planos de Pormenor ou Planos de Salvaguarda e Valorização para as Zonas de Protecção de Imóveis ou Conjuntos Classificados;

5 - Os projectos de obras em Imóveis ou Conjuntos Classificados ou em Vias de Classificação, bem como em edifícios ou terrenos abrangidos por Zona de Protecção ou zona Especial de Protecção têm de ser elaborados e subscritos por arquitectos, nos termos da legislação em vigor.

#### Artigo 37º

##### **Edifícios Públicos**

1 - Os edifícios públicos poderão dispor duma zona de protecção definida para cada caso, se a entidade que tiver a seu cargo a construção e gestão dos mesmos o solicite à Direcção Geral do Ordenamento do Território - D.G.O.T.

2 - Os edifícios públicos com zonas de protecção são designadamente os seguintes:

- a) Escolas;

- b) Tribunais;
- c) Hospital;
- d) Quartéis de forças militares ou militarizadas;
- e) Estações e Apeadeiros da Linha do Vale do Vouga.

#### SECÇÃO IV INFRAESTRUTURAS BÁSICAS

##### Artigo 38º Emissários / Colectores Públicos

- 1 - É interdita a execução de edificações numa faixa de 1,5m de largura, medida para cada um dos lados dos emissários / colectores.
- 2 - É interdita, fora dos Perímetros Urbanos, a plantação de árvores numa faixa de 10m, medida para cada um dos lados dos emissários / colectores; nos Perímetros Urbanos a faixa de respeito deverá ser analisada individualmente, mediante projecto de arranjos exteriores, não devendo, contudo, ser inferior a 1,5m

##### Artigo 39º Fossas Sépticas de Uso Colectivo

- Na proximidade de fossas sépticas de uso colectivo, salvo em casos justificados tecnicamente, é interdita a execução de edificações:
- a) Num raio de 30m, no caso de fossas sépticas com capacidade de utilização até 200 habitantes;
  - b) Num raio de 50m, no caso de fossas sépticas com capacidade de utilização superior a 200 habitantes.

##### Artigo 40º Estações de Tratamento de Águas Residuais – E.T.A.R.s

É interdita a construção de edificações num raio de 100m das E.T.A.R.s, salvo em casos tecnicamente justificados.

##### Artigo 41º Estações de Tratamentos de Águas - E.T.A.s

É interdita a execução de edificações num raio de 50m das E.T.A.s, salvo em casos tecnicamente justificados.

##### Artigo 42º Adutoras/ Adutoras – distribuidoras públicas

- 1 - É interdita a execução de edificações numa faixa de 5m de largura para cada lado das adutoras / adutoras - distribuidoras, salvo em casos tecnicamente justificados;
- 2 - É interdita a plantação de árvores numa faixa de 10m para cada lado das adutoras-distribuidoras;

- 3 - Nos perímetros Urbanos a faixa de protecção a que se refere o número anterior poderá ser reduzida, desde que tecnicamente justificada, não devendo contudo ser inferior a 1,50m.

##### Artigo 43º Captações Públicas de Água

- 1 - Na vizinhança dos furos de captação de água serão definidos dois tipos de protecção de modo a evitar, ou pelo menos reduzir, os riscos de inquinação de água captada:
  - a) Uma Faixa de Protecção Próxima, delimitada por vedação, com um raio de 50m em torno da captação onde é interdita qualquer construção, a entrada de animais ou pessoas estranhas ao serviço, à excepção do estritamente necessário apoio à captação, pelo que dentro desta faixa não devem existir depressões onde se possam acumular águas pluviais, linhas de água não revestidas que possam originar infiltração, fossas ou sumidouros de águas negras, habitações, instalações industriais, culturas adubadas ou estrumadas;
  - b) Uma Faixa de Protecção à Distância com, pelo menos, 200m onde não devem existir sumidouros de águas negras abertos na camada aquífera captada, estações de fornecimento de combustíveis, captações na mesma estação aquífera que prejudiquem a quantidade e qualidade de água captada, rega com águas negras e actividades poluentes.
- 3 - É interdito o despejo de lixo ou descarga de entulho nas faixas referidas nas alíneas a) e b) do ponto anterior.

##### Artigo 44º Reservatórios Públicos de Água

- 1 - É interdita a construção de edificações numa faixa de 15 metros de largura definida a partir dos limites exteriores do reservatório.
- 2 - É interdito o despejo de lixo ou a descarga de entulho ou a descarga de entulho e sucata na faixa referida no ponto anterior.

##### Artigo 45º Rede de Distribuição de Energia Eléctrica: Alta e Média Tensão.

- 1 - É interdita a instalação de recintos escolares ou desportivos, bem como Postos de Abastecimento de Combustíveis sob linhas aéreas de Alta Tensão.
- 2 - Na Área Central e nas Áreas a Consolidar as infra-estruturas eléctricas devem ser subterrâneas pelo que só serão permitidas excepções se tecnicamente justificadas.



Artigo 46º  
**Gasodutos: Alta e Média Pressão**

- 1 - É interdita a construção de qualquer tipo:
  - a) Numa faixa de terreno com a largura de 100m para cada lado do eixo longitudinal dos gasodutos, até à elaboração dos respectivos projectos.;
  - b) Numa faixa de terreno com a largura de 10m para cada lado do eixo longitudinal, na fase de execução e após a construção dos gasodutos.
- 2 - É interdita, numa faixa de 5m para cada lado do eixo longitudinal dos gasodutos, a plantação de árvores e arbustos.

Artigo 47º  
**Instalação de Recolha e Tratamento de Lixos**

É interdita a execução de quaisquer edificações a menos de 200m dos limites das Instalações de Recolha e Tratamento de Lixos, salvo em casos justificados tecnicamente.

Artigo 48º  
**Rede Viária Nacional**

- 1 - A Rede Viária Nacional no Município de Oliveira de azeméis é constituída pelo Itinerário Principal nº 1 (I.P.1), Pelo Itinerário Complementar nº 2 (I.C.2) e pelas Outras Estradas (O.E.s) EN 224, EN 227, e EN 327 (troço Mansores / S.J. Madeira).
- 2 - As servidões e faixas de protecção (zonas “*non aedificandi*”) destas vias são as definidas na legislação em vigor, a qual é também aplicável às estradas nacionais desclassificadas, enquanto as mesmas não passarem para a jurisdição municipal.

Artigo 49º  
**Rede Viária Municipal**

- 1 - A rede municipal integra um conjunto diverso de vias, correntemente designadas por estradas municipais, caminhos municipais e vicinais, outras estradas municipais não classificadas e ainda os arruamentos urbanos.
- 2 - Integram ainda a rede viária municipal as estradas nacionais desclassificadas à medida que as mesmas passarem para a jurisdição do município.
- 3 - Para efeitos de se criar uma estrutura mais adequada dos vários níveis da rede viária do concelho consideram-se os seguintes conceitos de base; para as novas intervenções, quer sejam municipais quer sejam de iniciativa privada:
  - a) Acessos locais de viação rural;
  - b) Arruamentos urbanos;
  - c) Vias municipais secundárias;
  - d) Vias municipais principais e intermunicipais.

Artigo 50º  
**Acessos de locais de Viação rural**

- 1 - Os acessos locais de viação rural integram as vias predominantes nas zonas rurais em que a expansão urbana não é previsível, sendo estas vias maioritariamente marginadas por zonas de transição e por áreas de edificabilidade condicionada ou de servidão.
- 2 - O perfil transversal de referência destas vias corresponde a:
  - a) Plataforma da estrada entre 4 a 7m de largura;
  - b) Faixas de rodagem de 3 a 5,5m;
  - c) Bermas em regra inexistentes;
  - d) Passeio inexistente ou residual de acerto e valorização funcional e formal;
  - e) Valeta mínima de 0.5m de largura e de pouca profundidade.

3 - O licenciamento de construções marginais a estas vias deverá atender aos seguintes critérios:

- a) A construção dos novos elementos, designadamente estacionamento, áreas arborizadas, passeios, zonas de manobra, etc., deverá Ter em conta o carácter esporádico e a descontinuidade que vai criar no perfil de referência; os projectos de obras nestas vias terão de garantir soluções de trânsito justificadas, com especial atenção para a segurança e comodidade dos peões, e o carácter rural do trânsito, em detrimento da circulação rápida e da forma de aparcamento dos veículos;
- b) Em troços com grande fluxo de peões e sempre que se verifiquem construções novas marginais à via, constitui encargo dos interessados a substituição de valeta por passeio, incluindo a correspondente drenagem das águas pluviais.

Artigo 51º  
**Arruamentos Urbanos**

- 1 - Os arruamentos urbanos integram as vias de servidão urbana localizadas dentro dos aglomerados existentes ou em áreas de expansão planeada, cuja função principal se destina a servir a ocupação marginal, sem no entanto impedir a fluidez necessária ao tráfego de passagem.
- 2 - A criação de novos arruamentos urbanos por parte de particulares integrados em operações urbanísticas, quer resultem ou não em processos de loteamento, deverá atender aos seguintes critérios:
  - a) promover a construção e o fecho da malha urbana;
  - b) Evitar a criação de arruamentos s/saída, excepto em casos extremos em que o impasse tenha menos inconvenientes do que a conexão.
  - c) Privilegiar soluções que facilitem a criação de espaços exteriores passíveis de gestão condominial;
  - d) Facilitar a circulação de peões e permitir a arborização dos espaços de circulação.

3 - O perfil transversal mínimo de referência dos novos arruamentos que compreende, além do perfil tipo, a faixa de rodagem, a faixa de estacionamento, passeio e faixa arborizada, terá uma directa correspondência com a tipologia de ocupações, com excepção de arruamentos em áreas urbanas consolidadas com arruamentos definidos, assim:

- a) Predominante / Habitação: Perfil tipo > 9,30m, faixa de rodagem = 6,5m, estac.º = [(2m)x2], passeio = [(1,4m)x2] e faixa de arborização = [(1,0m)x2];
- b) Habitação / Comércio / Serviços: Perfil tipo > 10,5m, faixa de rodagem = 6m, estac.º = [(2,5m)x2], passeio = [(1,5m)x2], e faixa de arborização = [(1,2m)x2];
- c) Serviços e comércio, (quando a percentagem de área construída destinada a serviços e comércio excede 90% do total da área construída): Perfil tipo >11,5m, faixa de rodagem = 6m, estac.º = [(3m)x2], passeio = [(1,5m)x2] e faixa de arborização = [(1,2m)x2];
- d) Indústria: Perfil tipo >12m, faixa de rodagem = 9m, estac.º = [(3m)x2], passeio = [(1,5m)x2] e faixa de arborização = [(1,0m)x2].

#### Artigo 52º

##### Vias Municipais Secundárias

1 - Compreendem a maior parte das vias da rede municipal que asseguram as ligações entre áreas urbanas e que garantem, fundamentalmente, um nível de acessibilidade local.

2 - É interdita a edificação:

- a) Numa faixa de terreno com a largura de 25m para cada lado do eixo da estrada até à aprovação do projecto desta.
- b) Numa faixa de terreno com a largura de 10m para cada lado do eixo e nunca a menos de 5m da plataforma da estrada, na fase de execução e nas estradas já concluídas.

3 - Poderão ser admitidas excepções aos dispostos no n.º anterior, somente nos seguintes casos:

- a) Edificações a efectuar dentro dos aglomerados urbanos;
- b) Vedações de terrenos com vias por meio de sebes vivas, muros ou grades à distância mínima de 4m da plataforma da estrada e nunca a menos de 1m da zona desta, e desde que não ultrapassem 1,20m acima do nível da berma, salvo se forem vazadas;
- c) Edificações simples, especialmente de interesse agrícola, à distância mínima de 4m da plataforma da estrada;

d) Edificações junto de estradas com condições especiais de traçado em encostas de grande declive;

e) Obras de ampliação ou alteração de edifícios e vedações existentes, situados no todo ou em parte nas referidas faixas, quando não esteja prevista a necessidade de alargar a estrada, e quando não se tratar de obras que determinem o aumento de extensão, ao longo da estrada, salvo quando esse aumento, a autorizar de uma só vez, não exceder 6m de extensão.

4 - Ficam ainda condicionadas à construção de estacionamento necessário e aos seguintes afastamentos mínimos de implantação de:

- a) Feiras ou mercados – 20m da zona da estrada;
- b) As instalações de carácter industrial, nomeadamente fábricas, garagens, armazéns, restaurantes, hotéis e congéneres e ainda, igrejas, recintos de espectáculos, matadouros ou quartéis de bombeiros nas zonas de visibilidade e a uma distância de 20m do limite da plataforma da estrada.

5 - Acessos: A execução das serventias das propriedades confinantes com as vias municipais secundárias é sempre precária e ficará condicionada à declaração escrita de renúncia do direito de indemnização em caso de expropriação.

#### Artigo 53º

##### Vias Municipais Principais e Intermunicipais

1 - Compreendem as vias estruturantes da rede municipal e rede intermunicipal que asseguram as ligações preferenciais de maior fluidez entre áreas urbanas e destas com a rede viária nacional e que, embora privilegiando o tráfego de atravessamento, devam também garantir um determinado nível de acessibilidade local, sem o que perdem a função de colectores municipais.

2 - O perfil transversal de referência destas vias compreende a:

- a) Plataforma da estrada variável superior a 11m de largura;
- b) Faixa de rodagem mínima de 6m;
- c) Berma mínima de 2,5m;
- d) Passeio inexistente;
- e) Valeta mínima de 0,5m de largura;
- f) Corredor lateral de apoio à construção marginal quando se justifique, incluindo faixa de rodagem, estacionamento e passeio c/as dimensões adequadas ao tipo de ocupação prevista, admitindo-se nestes casos a revisão de critérios de dimensionamento da via de ligação que poderá adoptar um perfil urbano.

3 - As ligações a lotes e terrenos adjacentes a este tipo de vias, deverão ser evitados sempre que seja possível encontrar processos alternativos e as ligações aos corredores laterais deverá ser espaçada, em média, de 150m.

4 - É interdita a edificação:

- a) Numa faixa de terreno com a largura de 50m para cada lado do eixo da estrada, até à aprovação do respectivo projecto;
- b) Numa faixa de terreno com a largura de 20m para cada lado do eixo e nunca a menos de 10m da plataforma da estrada, fase de execução e nas estradas já concluídas;

5 - Poderão ser admitidas excepções ao disposto no número anterior nos casos seguintes:

- a) Edificações a efectuarem dentro dos aglomerados urbanos;
- b) Vedações de terrenos confinantes com as vias por meio de sebes vivas, muros ou grades, à distância mínima de 5m da plataforma da estrada e nunca a menos de 1m da zona desta. Apenas as vedações vazadas podem ultrapassar 1,2m acima do nível da berma;
- c) Edificações simples, especialmente de interesse agrícola, à distância mínima de 5m da plataforma da estrada;
- d) Edificações junto de estradas com condições especiais de traçado em encostas de grande declive;
- e) Obras de ampliação ou de alteração em edifícios e vedações existentes, situados no todo ou em parte nas referidas faixas, quando não esteja prevista a necessidade de alargar a estrada, quando não houver inconveniente para a visibilidade, quando não se tratar de obras que determinam o aumento de extensão ao longo da estrada, dos edifícios e vedações existentes, e quando esse aumento, a autorizar de uma só vez, não exceder 6m de extensão.

6 - Ficam ainda condicionados à construção de estacionamento necessário e aos seguintes afastamentos mínimos a implantação de:

- a) Feiras ou mercados – 30m da zona da estrada;
- b) As instalações de carácter industrial, nomeadamente, fábricas, garagens, armazéns, restaurantes, hotéis e congéneres e ainda, igrejas, recintos de espectáculos, matadouros ou quartéis, nas zonas de visibilidade e a uma distância de 30 m do limite da plataforma da estrada.

7 - Acessos: A execução, sempre a título precário, das serventias das propriedades confinantes com estas vias ficará condicionada à declaração registada da renúncia do direito de indemnização.

Artigo 54º

### **Linha de Caminho de Ferro do Vale do Vouga**

1 – É interdita a edificação a distância inferior a 10m, medida na horizontal e a partir:

- a) da aresta superior do talude de escavação ou da aresta inferior do talude do aterro;
- b) de uma linha traçada a 5m da aresta exterior do carril mais próximo, na ausência dos pontos de referência indicados na alínea anterior.

2 - Quando se trate de instalações industriais, a distância referida no número anterior é de 40m.

3 - Nas estações e apeadeiros a Câmara Municipal poderá estabelecer distâncias de afastamento de edificações superiores às referidas no n.º 1.

## **CAPÍTULO IV**

### **EDIFICABILIDADE E COMPENSAÇÕES**

#### **SECÇÃO I EDIFICABILIDADE**

Artigo 55º

#### **Regras de Edificabilidade**

As construções nos Perímetros Urbanos devem obedecer às seguintes regras:

1 – Só é permitida a construção urbana à face de arruamentos públicos infra-estruturados, existentes ou previstos em P.M.O.T.s e/ou operações de loteamento com alvará em vigor, competindo à Câmara Municipal fixar a profundidade do afastamento dos arruamentos.

2 - Em edifícios com fachada marginante à via pública, passeio existente ou projectado, não é admitido qualquer corpo abalançado sobre estes relativamente ao plano dessa fachada, com excepção de placas, beiradas ou ornamentos que não ultrapassem 0.60m.

3 - Na construção em banda contínua a profundidade máxima dos edifícios não poderá exceder 15 metros medidos entre os alinhamentos das fachadas opostas, com excepção dos pisos em cave e ou r/c, destinados a comércio, serviços ou indústria, caso em que é permitida uma profundidade máxima de 30m.

4 - Nos edifícios de gavetos a regra definida no número antecedente poderá ser objecto de ajustamentos em função da configuração do lote ou terreno em que se situem, desde que fiquem salvaguardadas as disposições regulamentares aplicáveis ao seu uso.

5 - O afastamento mínimo entre a fachada posterior de qualquer construção, à excepção de anexos, e o limite posterior do lote é de 6m, admitindo-se valor inferior no caso da habitação unifamiliar, nos perímetros urbanos, quando esse afastamento seja a única condição impeditiva para a construção, não podendo a área máxima de implantação ultrapassar 70% da área do lote ou parcela de terreno.

6 - A alteração da topografia do terreno para efeitos de implantação das construções deverá ser efectuada por forma a não criara desníveis superiores a 3m em relação aos prédios ou terrenos vizinhos.

#### Artigo 56º

##### **Anexos**

1 - A área máxima de anexos, entendendo-se estes destinados a arrumos, garagens, lavandarias e similares em lotes de habitação unifamiliar ou colectiva é de, respectivamente, 100m<sup>2</sup> e 30m<sup>2</sup> por fogo, não podendo, no caso da habitação unifamiliar exceder 10% da área total do lote.

2 - Nos lotes destinados a construção de habitação os anexos não poderão exceder um piso; contudo, em condições excepcionais de topografia do terreno e do espaço envolvente, será admissível a construção de anexos com 2 pisos, não podendo, em qualquer dos casos, o pé direito de cada piso exceder 2,40m medidos no seu ponto médio.

#### Artigo 57º

##### **Estacionamento**

1 - O número de lugares de estacionamento a prover dentro dos Perímetros Urbanos não poderá ser inferior ao definido no quadro seguinte:

USOS	N.º LUGARES DE ESTACIONAMENTO	
	TOTAL	PÚBLICO (%)
Habitacional	1,5 lugar / Fogo	33,3
Comércio e Serviços	1 lugar / 25m <sup>2</sup>	80
Indústria	1 lugar / 75m <sup>2</sup>	20
Hotelaria	0,5 lugar / quarto	-
Similar de hotelaria	1 lugar / 10m <sup>2</sup>	80

2 - Sempre que condições urbanísticas justificadas tecnicamente não permitam a aplicação dos valores do quadro antecedente as soluções a encontrar deverão aproximar-se destas.

3 - A construção de habitações unifamiliares que não resulte de operação de loteamento fica isenta de criação de lugar (es) de estacionamento público.

#### Artigo 58º

##### **Altura de muros**

1 - Os muros confinantes com a via pública não poderão ter altura superior a 1,2m com excepção dos casos situados em zonas históricas ou patrimoniais classificadas e dos muros de suporte que terão a altura tecnicamente justificada.

2 - Os muros de vedação que não confinem com a via pública não poderão exceder 2,00m de altura medidos da cota mais baixa, com excepção dos muros de suporte, que terão a altura tecnicamente adequada,

nunca podendo exceder 6m. Quando o licenciamento implique a realização de muros de suporte ou escavações em terrenos que apresentem riscos, deverá ser apresentado plano de segurança.

3 - É permitida a ultrapassagem ou prolongamento das alturas máximas estabelecidas nos números antecedentes com sebes vivas ou revestimento vegetal equivalente, desde que tal não afecte a visibilidade e a circulação nas vias públicas, nem as condições de salubridade das habitações e edifícios próximos.

#### Artigo 59º

##### **Indústria: Condicionantes de Edificabilidade**

1 - Nos perímetros Urbanos é permitida a localização de estabelecimentos industriais das classes C e D e de comércio por grosso, desde que cumpram as seguintes regras:

a) Estabelecimentos da classe C:

I – Afastamento mínimo de 10m da construção à frente do terreno;

II – Afastamento mínimo de 5m da construção aos limites laterais do terreno, sempre com observância do disposto no Artigo 59º do R.G.E.U.

III – Afastamento mínimo de 6m da construção ao limite posterior do terreno;

IV – A ampliação das construções só será permitida desde que sejam satisfeitos os requisitos anteriores;

V – A Câmara poderá determinar a construção de cortinas verdes de isolamento e protecção aos prédios vizinhos;

b) Estabelecimentos da Classe D:

Podem localizar-se em prédios com outros usos, desde que as condições de instalação e funcionamento sejam compatíveis com o uso dominante do prédio.

2 - Os estabelecimentos da classe B já existentes à data da entrada em vigor do Decreto - Regulamentar nº 10/91 de 15 de Março que pretendam legalizar-se, ou ampliar-se, só poderão fazê-lo desde que cumpram cumulativamente as seguintes condições:

a) Cumprir o disposto no Artº 17 n.ºs 3 e 4.

b) Obter parecer favorável da C.C.R.N.

#### Artigo 60º

##### **Regras Complementares**

A Câmara Municipal estabelecerá, por via regulamentar, regras de edificabilidade complementares das estabelecidas nos artigos antecedentes.

Artigo 61º  
**Interdições**

Nos perímetros Urbanos são interditas:

1 – A instalação de Indústrias da classe A e de todas as actividades que a C.M., ouvida a D.R.A.R.N., considere que tenham efeitos incompatíveis com a Habitação ou sejam susceptíveis de pôr em perigo a segurança e saúde públicas;

2 - A instalação de parques de sucata, depósitos de entulho de qualquer tipo, lixeiras, nitreiras, instalações agro-pecuárias, bem como de depósitos de explosivos e de produtos inflamáveis por grosso, devendo, quando existentes, ser retirados;

3 - Operações de loteamento destinadas total ou parcialmente a unidades industriais ou de comércio por grosso.

Artigo 62º  
**Parques de Sucata**

1 – Os parques de sucata só podem ser instalados em áreas cujo uso não seja incompatível para o efeito e desde que localizados em zonas que reúnem cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Sejam exteriores aos aglomerados urbanos;
- b) Não sejam abrangidos pelos regimes da R.E.N. ou da R.A.N., áreas protegidas, domínio hídrico, zonas de protecção de imóveis classificados ou em vias de classificação e de edifícios públicos e áreas florestais ardidas;
- c) Se encontrarem à distancia regulamentar do eixo das estradas nacionais e municipais estabelecida pela legislação aplicável

2 - A área a ocupar pelo parque de sucata não pode exceder 5.000m<sup>2</sup>;

3 - Os parques de sucata deverão cumprir os demais requisitos estabelecidos pela legislação em vigor, carecendo a sua instalação ou ampliação de licenciamento municipal;

4 - Os parques de sucata já existentes e não licenciados deverão ser legalizados nos termos e prazos estabelecidos na legislação em vigor.

SECÇÃO II  
**COMPENSAÇÕES E CEDÊNCIA AO MUNICÍPIO**

Artigo 63º  
**Cedências**

1 - Nas operações de loteamento os proprietários cederão ao Município de acordo com os condicionantes legais, as áreas necessárias à construção ou alargamento de vias de acesso, passeios

ou arruamentos, estacionamento automóvel público, praças e jardins, instalação e construção de outros equipamentos colectivos e infra-estruturas.

2 - O regime das cedências referidas no ponto anterior será definido em regulamento Municipal.

Artigo 64º  
**Compensações**

Sem prejuízo das disposições legais vigentes, as compensações ou cedências ao município resultantes dos processos de loteamento, nomeadamente as devidas pela utilização ou sobrecarga das infra-estruturas, pelos lugares de estacionamento públicos não criados e pelo aumento da edificabilidade, serão definidas em Regulamento Municipal.

CAPITULO V  
**UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO**

Artigo 65º  
**Caracterização**

As unidades operativas de planeamento – P.M.O.T.s identificadas na Planta de Ordenamento delimitam espaços de intervenção municipal prioritária ao nível de Planos de Urbanização ou de Pormenor, a elaborar nos termos da legislação aplicável em vigor.

Artigo 66º  
**Descrição**

Para além de outros estudos a Câmara Municipal promoverá a elaboração dos P.U.s e P.P que constam do Anexo II no presente Regulamento.

Artigo 67º  
**Outros Instrumentos**

A Câmara Municipal poderá elaborar e aprovar estudos tais como Planos de alinhamentos, Tipologias, Volumetrias e outros com vista à concretização e aplicação das regras de edificabilidade e dos princípios de gestão urbanística estabelecidos no P.D.M.

CAPÍTULO VI  
**DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

Artigo 68º  
**Compromissos assumidos**

Ficam salvaguardados todos os compromissos legalmente assumidos e com direitos reconhecidos, anteriores à entrada em vigor do P.D.M.

Artigo 69º  
**Revogação**

Com a entrada em vigor do P.D.M. são revogados os P.M.O.T.s que não se conformem com ele.

Artigo 70º  
**Margem de Acerto e Rectificação**

1 - Excepcionalmente poderá ser permitido o acerto pontual dos limites das áreas de construção na contiguidade das respectivas manchas, exclusivamente por razões de cadastro e desde que:

- a) não sejam alterados os limites de quaisquer reserva nacional, servidões administrativas ou restrição de utilidade pública.
- b) a área de acerto não exceda 1000m<sup>2</sup>

2 - As áreas destinadas pelo Plano à implantação de equipamento Público, Infra-estruturas Básicas, Habitação Social, Espaços Industriais e outras afectações de interesse público poderão ser objecto de rectificação, desde que a área sujeita a acerto não exceda os limites da propriedade a que respeita, e não sejam alterados os limites de quaisquer servidões administrativas ou restrições de utilidade pública.

3 - Os acertos a que se refere o n.º 1 deverão previamente à deliberação que os autorize, ser objecto de publicação através de Editais afixados nos Paços do Concelho, sede de Junta de Freguesia e publicação em jornal local.

4 - As rectificações a que alude o n.º 2 deverão ser propostas pela Câmara Municipal e posteriormente aprovadas pela Assembleia Municipal, e publicitadas através de Editais afixados nos Paços do Concelho, sede de Junta de Freguesia e publicação em jornal local.

Artigo 71º  
**Actualização**

A Câmara Municipal manterá uma actualização permanente da Planta Actualizada de Condicionantes.

## ANEXO I

### Definições

“Aglomerado urbano” – conjunto dos espaços urbanos que caracterizam os núcleos de povoamento existentes e que como tal se encontram delimitados em P.M.O.T. (Plano Municipal de Ordenamento do Território);

“Alinhamentos” – linha(s) ou plano(s) que determina(m) a implantação das edificações;

“Área de construção” – o somatório de todas as áreas, de pavimentos a construir acima e a baixo da cota de soleira, com excepção das áreas destinadas a estacionamento, dos terraços, das varandas e dos anexos nas condições do Artigo 56º;

“Caminho público” – todo o que, destinando-se à circulação de pessoas e veículos, faz parte integrante do domínio público do Município ou da Freguesia;

“Cave” – espaço enterrado, total ou parcialmente, desde que obedeça cumulativamente às seguintes condições:

- Nos alçados virados para o espaço público, a cota do plano inferior da laje de cobertura deverá estar, em média, a menos 0,9m acima da cota do terreno adjacente;

- A cota do respectivo pavimento não poderá estar, em nenhum ponto, mais de 0,2 acima da cota do terreno adjacente;

“Cércea predominante” – a que corresponde à cércea mais frequentemente utilizada nas construções envolventes;

“Domínio hídrico” – No Município de Oliveira de Azeméis é constituído pelo leito e margens dos cursos de água entendendo-se como:

a) “Margem” – faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha de água que limita o leito das águas;

b) “Leito” – terreno coberto pelas águas, quando não influenciadas por cheias extraordinárias, inundações ou tempestades, sendo este limitado pela linha que corresponderia à extrema dos terrenos que as águas cobrem em condições de cheias médias sem transbordar para o solo natural habitualmente enxuto;

“Espécies florestais de rápido crescimento exploradas em revoluções curtas” – são todas as que possam ser sujeitas, em termos de viabilidade técnico – económica, a exploração em ciclos produtivos curtos (10 a 16 anos), nomeadamente as do género *Eucalyptus*, *Acácia* e *Populus*;

“Estudo de integração arquitectónica e funcional” – estudo que demonstrará a adequabilidade e correcta integração da proposta e incluirá, nomeadamente:

- a) Memória descritiva e justificativa;
- b) Representação em planta, alçado frontal e quadro sinóptico dos prédios vizinhos no quarteirão ou unidade de planeamento, com indicação das áreas, volumetrias, cérceas e estacionamento, passeios, áreas de cedência e áreas verdes;
- c) Alçados e cortes representativos, planta do rés-do-chão cotada, planta de cobertura do conjunto das construções existentes e propostas, bem como planta com os limites dos terrenos confrontantes;
- d) Fotografias e legendas evidenciando a cércea predominante no local, com indicação em planta dos respectivos ângulos de captação.

“Edifício” – construção que integra no mínimo uma unidade de utilização;

“Índice de construção” - o quociente entre a área de construção e a superfície do terreno ou lote, conforme o caso;

“Índice de implantação” – o quociente entre a área medida em projecção ortogonal das construções e a área do terreno;

“Lote” – parcela de terreno constituída através de operação de loteamento, ou de outra forma legal de fraccionamento da propriedade, imediata ou subsequentemente destinada a construção urbana;

“Número de pisos de um edifício” – número total de andares sobrepostos, com excepção dos sótãos que correspondam a simples aproveitamento do vão da cobertura e das caves;

“Parques de sucata” - depósitos de ferro velho, de entulhos, de resíduos ou cinzas de combustíveis sólidos e de veículos ou máquinas e suas carcaças;

“Planos de Alinhamento” – o conjunto de elementos escritos e desenhados que resultem de estudo elaborado, com a finalidade de definir distâncias ao eixo da estrada ou rua a que os novos edifícios e as novas vedações podem ser construídos;

“Plataforma da estrada” – o conjunto constituído pela faixa de rodagem e pelas bermas;

“Terreno urbanizável” todo aquele que se situa na Área de Cidade, Área a Consolidar, Área de Transição ou Área de Indústria, definidas ou delimitadas em P.M.O.T.

“Terreno urbano” – todo aquele que se situa dentro de um aglomerado urbano definido em P.M.O.T. e susceptível de ser destinado a construção urbana;

“Zonas de estrada” – abrangem a faixa de rodagem, as bermas e, quando existam, as valetas, passeios, banquetas ou taludes, as pontes ou viadutos incorporados na estrada e os terrenos adquiridos para alargamento da faixa de rodagem, assim como parques de estacionamento e miradouros;

“Infra-estruturas técnicas” – conjunto de redes ou construções de apoio funcional ao desenvolvimento urbano, de interesse geral ou público, e respectivas instalações destinadas à distribuição e fornecimento, constituído, designadamente, por:

- a) abastecimento público de água, saneamento ou tratamento de resíduos;
- b) distribuição e fornecimento de energia eléctrica, gás, combustíveis, telecomunicações e transportes;

“Equipamentos públicos de interesse municipal reconhecido” – entende-se por equipamento público, para efeitos do disposto no presente regulamento, os equipamentos públicos ou de utilização pública e ainda infra-estruturas técnicas justificados por estudo de integração ambiental e de interesse municipal reconhecido por aprovação da Assembleia Municipal mediante proposta da Câmara Municipal, e publicitados através de editais afixados nos Paços do Concelho, na sede da Junta de Freguesia e em jornal local. Os equipamentos serão, nomeadamente, de carácter educativo, cultural, de saúde, social, desportivo e recreativo;

“Estudo de integração ambiental” – deverá demonstrar o interesse do equipamento ou da infra-estrutura, justificar a localização e quantificar os parâmetros de funcionamento. Deverá evidenciar os aspectos positivos da intervenção e identificar os negativos, descrevendo-os, quantificando-os, se possível, e enumerar as medidas para minimizar os efeitos ou impactos negativos para o ambiente, designadamente para o solo, água, ar, para as plantas, fauna, para as construções próximas, para a paisagem e sobretudo para o homem;



## ANEXO II

### UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

A Câmara Municipal promoverá a elaboração dos seguintes Planos de Urbanização e Planos de Pormenor (P.U. e P.P.)

- P.U. da Cidade;
- P.P. da área central de Carregosa;
- P.P. da área central de Cesar;
- P.P. da área central de Cucujães;
- P.P. da área central de Fajões;
- P.P. da área central de Loureiro;
- P.P. da área central de Macieira de Sarnes;
- P.P. da área central de Macinhata da Seixa;
- P.P. da área central de Madaí;
- P.P. da área central de Nogueira do Cravo;
- P.P. da área central de Ossela;
- P.P. da área central de Palmaz;
- P.P. da área central de Pindelo;
- P.P. da área central de Santiago de Riba-Ul;
- P.P. da área central de S. Martinho da Gândara;
- P.P. da área central de Travanca;
- P.P. da área central de Ul;
- P.P. da área central da Vila de S. Roque;
- P.P. da zona industrial de Loureiro 1;
- P.P. da zona industrial de Loureiro 2;
- P.P. da zona industrial de Cesar-Fajões-Carregosa;
- P.P. da zona industrial de Nogueira do Cravo-Pindelo;
- P.P. da zona industrial de S. Roque (a definir);
- P.P. da zona industrial de Rebordões (Cucujães);
- P.P. da zona industrial de Sanfins (Travanca);
- P.P. da zona industrial de Pinheiro da Bemposta – Palmaz;
- P.P. da zona industrial do Pinheiro da Bemposta;
- Plano de Salvaguarda de Cucujães;
- Plano de Salvaguarda da Bemposta;
- Plano de Salvaguarda do Centro Histórico de Oliveira de Azeméis.