Plural

Planeamento Urbano, Regional
e de Transportes, Unipessoal, Lda.

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE FERREIRA DO ZÊZERE

VOLUME III

REGULAMENTO

Setembro de **2013**

CÂMARA MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÊZERE

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE FERREIRA DO ZÊZERE

VOLUME III

REGULAMENTO

Setembro de **2013**

CÂMARA MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÊZERE

Texto redigido segundo o acordo ortográfico – convertido pelo programa Lince

Na capa: (1) Vista do antigo acesso ao edifício da Quinta do Adro, (2) Vista da Praça Pedro Ferreira, (3) Igreja matriz, (4) Vista de conjunto edificado de cariz popular, (5) Vista de banda edificada na Praça Dias Ferreira, (6) Nova urbanização na entrada poente da Vila, (7) Vista de área com interesse biofísico a norte da Rua Casal de Além.

Rua Paulo Jorge, 74
2775-613 CARCAVELOS
PORTUGAL

T 21 456 98 70
F 21 456 98 79

plural@plural-planeamento.pt
www.plural-planeamento.pt

ÍNDICE

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS 1
Artigo 1º Âmbito territorial 1
Artigo 2º Objetivos 1
Artigo 3º Articulação com outros instrumentos de gestão territorial a observar 1
Artigo 4º Composição do plano 1
Artigo 5º Definições 3
CAPÍTULO II SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA 4
Artigo 6º Identificação 4
Artigo 7º Regime 4
CAPÍTULO III ÁREAS DE RISCO AO USO DO SOLO 5
Artigo 8º Definição e identificação 5
Artigo 9º Regime das áreas sujeitas a riscos naturais 5
Artigo 10º Regime das zonas de conflito 6
CAPÍTULO IV USO DO SOLO 7
SECÇÃO I CLASSIFICAÇÃO DO SOLO RURAL E URBANO 7
Artigo 11º Classe e categorias operativas 7
Artigo 12º Qualificação funcional 7
Artigo 13º Classificação acústica e regime específico 8
SECÇÃO II ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTO COMPATÍVEL COM O SOLO RURAL 8
Artigo 14º Definição 8
Artigo 15º Regime específico 8
SECÇÃO III SOLO URBANIZADO 9
SUB-SECÇÃO I ESPAÇOS CENTRAIS 9
Artigo 16º Definição 9
Artigo 17º Regime 9
SUB-SECÇÃO II ESPAÇOS RESIDENCIAIS EXISTENTES 10
Artigo 18º Definição 10
Artigo 19º Regime 10
SUB-SECÇÃO III ESPAÇOS DE USO ESPECIAL EXISTENTES 12
Artigo 20º Definição 12
Artigo 21º Regime específico dos espaços de equipamentos 12
Artigo 22º Regime específico dos espaços de turismo 12
SUB-SECÇÃO IV ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS EXISTENTES 13
Artigo 23º Definição 13
Artigo 24º Regime 13
SUB-SECÇÃO V ESPAÇOS VERDES EXISTENTES 14
Artigo 25º Definição 14
Artigo 26º Regime 14
SECÇÃO IV SOLO URBANIZÁVEL 15
SUB-SECÇÃO I ESPAÇOS RESIDENCIAIS PROPOSTOS 15
Artigo 27º Definição 15
Artigo 28º Regime 15
SUB-SECÇÃO II ESPAÇOS DE USO ESPECIAL PROPOSTOS 16
Artigo 29º Definição 16
Artigo 30º Regime específico dos espaços para equipamentos 17
SUB-SECÇÃO III ESPAÇOS VERDES PROPOSTOS 17
Artigo 31º Definição 17
Artigo 32º Regime 18

CAPÍTULO V ESPAÇOS CANAIS **20**
Artigo 33º Definição de espaço canal 20
Artigo 34º Infraestruturas urbanas 20
Artigo 35º Regime específico da rede viária 20
Artigo 36º Acessos e vias de serviço 22
Artigo 37º Regime específico do estacionamento em projetos de construção 22
CAPÍTULO VI VALORES CULTURAIS **23**
Artigo 38º Identificação 23
Artigo 39º Regime dos imóveis e conjuntos com interesse 24
Artigo 40º Regime dos achados arqueológicos 25
CAPÍTULO VII ESTRUTURA ECOLÓGICA **26**
Artigo 41º Definição 26
Artigo 42º Regime 26
CAPÍTULO VIII PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO **29**
SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS **29**
Artigo 43º Programação 29
Artigo 44º Definição de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 29
Artigo 45º Forma de execução 29
Artigo 46º Sistemas de execução 30
Artigo 47º Mecanismos de perequação 30
SECÇÃO II REGIME DAS UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO **30**
Artigo 48º Disposições comuns 30
Artigo 49º UOPG1: Zona norte 31
Artigo 50º UOPG2: Zona sudoeste 32
Artigo 51º UOPG3: Zona sudeste 32
CAPÍTULO IX EDIFICAÇÃO **33**
Artigo 52º Disposições gerais 33
Artigo 53º Segurança das edificações 33
Artigo 54º Recuos e afastamentos 33
Artigo 55º Edifícios anexos 34
Artigo 56º Caves e sótãos 34
Artigo 57º Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos 35
Artigo 58º Condições de acessibilidade nos projetos e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos, edifícios públicos e habitacionais 35
Artigo 59º Usos condicionados na proximidade de edifícios escolares 35
CAPÍTULO X DISPOSIÇÕES FINAIS **36**
Artigo 60º Alteração do PDM de Ferreira do Zêzere 36
Artigo 61º Entrada em vigor 36
ANEXO 1 CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA E ÁREAS DE RISCO AO USO DO SOLO **37**

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º
Âmbito territorial

O Plano de Urbanização de Ferreira do Zêzere, doravante abreviadamente designado por Plano ou PUFZ, estabelece o regime de ocupação, uso e transformação do solo na sua área de intervenção delimitada na Planta de Zonamento.

Artigo 2º
Objetivos

São objetivos do PUFZ os seguintes:

a) Incentivar a recuperação do parque edificado ao nível não só arquitetónico, mas também da utilização, contribuindo para a qualificação urbana da sede de concelho, conferindo-lhe condições mais favoráveis para a sua integração em roteiros turísticos;
b) Programar o espaço urbano e o seu crescimento através de uma estrutura coerente, devidamente dimensionado e adequado ao suporte físico e às necessidades de desenvolvimento;
c) Definir uma estrutura ecológica visando a criação de espaços mais naturalizados ou de descompressão urbana, configurando uma malha/rede verde na área do plano;
d) Posicionar Ferreira do Zêzere nos circuitos turísticos e gastronómicos da região do Centro e do Vale do Tejo.

Artigo 3º
Articulação com outros instrumentos de gestão territorial a observar

1. Na área de intervenção do PUFZ encontram-se em vigor os seguintes planos:

a) Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo;
b) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo;
c) Plano da Bacia Hidrográfica do Tejo;
d) Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que integram a região hidrográfica 5;
e) Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere.

2. O PUFZ é compatível e conforme com os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional, em vigor na respetiva área de intervenção, bem como com os demais planos municipais com incidência na mesma, com exceção do PDM de Ferreira do Zêzere.

3. O PUFZ altera parcialmente o PDM de Ferreira do Zêzere, nos termos do disposto no Artigo 60º do presente Regulamento e conforme explicitado na deliberação que aprova o presente Plano.

Artigo 4º
Composição do plano

1. O Plano é constituído por:

a) Regulamento;

b) Planta de Zonamento, à escala 1:2 000;

c) Planta de Condicionantes, à escala 1:2 000.

2. O Plano é acompanhado por:

a) Relatório e as seguintes peças desenhadas;

i) Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Ferreira do Zêzere (Planta de Síntese do Plano mais abrangente, salientando as alterações), à escala 1:25 000;

ii) Extrato da Planta Atualizada de Condicionantes do PDM de Ferreira do Zêzere (PAC do Plano mais abrangente) , à escala 1:25 000;

iii) Planta de Ordenamento da Vila de Ferreira do Zêzere do PDM, à escala 1:5 000;

iv) Planta de compromissos urbanísticos, à escala 1: 2 000;

v) Carta da estrutura ecológica, à escala 1: 2 000;

vi) Rede viária proposta: hierarquização e conceito global proposto, à escala 1: 2 000;

vii) Rede viária proposta: perfis transversais tipo, à escala 1: 100;

viii) Esquema da rede de abastecimento de água: Conceito global proposto, à escala 1: 2 000;

ix) Esquema da rede de drenagem de águas residuais: Conceito global proposto, à escala 1: 2 000;

x) Esquema da rede de drenagem de águas pluviais: Conceito global proposto, à escala 1: 2 000;

xi) Recolha de resíduos sólidos: Conceito global proposto, à escala 1: 2 000;

xii) Esquema da rede elétrica - Média Tensão: Conceito global proposto, à escala 1: 2 000;

xiii) Esquema da rede telefónica: Conceito global proposto, à escala 1:2 000;

xiv) Delimitação das zonas sensíveis e mistas, à escala 1:2 000;

b) Extrato do Regulamento do PDM em vigor;

c) Programa de Execução;

d) Mapa de ruído;

e) Declaração da não sujeição à avaliação ambiental estratégica;

f) Estudos de Caracterização e peças desenhadas respetivas:

i) Planta de enquadramento, à escala 1: 350 000;

ii) Planta da situação existente: Levantamento cartográfico, à escala 1: 2 000;

iii) Planta da situação existente: Planos, compromissos e intenções, à escala 1: 2 000;

iv) Planta da situação existente: Património arquitetónico, à escala 1: 2 000;

v) Planta da situação existente: Usos do edificado, à escala 1: 2 000;

vi) Planta da situação existente: Número de pisos, à escala 1: 2 000;

vii) Planta da situação existente: Estado de conservação do edificado, à escala 1: 2 000;

viii) Planta da situação existente: Análise fisiográfica - Hipsometria, festos e talvegues, à escala 1: 2 000;

ix) Planta da situação existente: Análise fisiográfica - Declives, à escala 1: 2 000;

x) Planta da situação existente: Caracterização dos espaços exteriores, à escala 1: 2 000;

xi) Planta da situação existente: Rede Viária - Estrutura e hierarquização atuais, à escala 1: 2 000;

xii) Planta da situação existente: Rede Viária - Inventário físico, à escala 1: 2 000;

xiii) Planta da situação existente: Rede Viária - Perfis transversais, à escala 1: 50;

xiv) Planta da situação existente: Rede de abastecimento de água, à escala 1: 2 000;

xv) Planta da situação existente: Rede de drenagem de águas residuais, à escala 1: 2 000;

xvi) Planta da situação existente: Rede de drenagem de águas pluviais, à escala 1: 2 000;

xvii) Planta da situação existente: Rede elétrica - Média Tensão, à escala 1: 2 000;

xviii) Planta da situação existente: Rede elétrica - Baixa Tensão, à escala 1: 2 000;

xix) Planta da situação existente: Rede telefónica, à escala 1: 2 000;

xx) Planta da situação existente: Recolha de resíduos sólidos, à escala 1: 2 000.

g) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;

h) Ficha de dados estatísticos.

Artigo 5º

Definições

1. Para efeitos de aplicação dos conceitos constantes no Plano devem ter-se em consideração as definições dos conceitos técnicos previstos no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, bem como as constantes na legislação aplicável ou em documentos oficiais de natureza normativa, dispensando-se a respetiva definição no presente instrumento de gestão territorial.

2. São ainda consideradas as seguintes definições:

a) Habitação coletiva - é o imóvel destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respetivas portas e a via pública;

b) Habitação unifamiliar - é o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos;

c) Sótão - corresponde ao espaço interior entre o último piso e a cobertura em telhado.

CAPÍTULO II
SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6º
Identificação

Na área de intervenção do presente Plano encontram-se em vigor as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública assinaladas na planta de condicionantes, a seguir identificadas:

a) Recursos hídricos:
   i) Domínio hídrico;

b) Infraestruturas:
   i) Abastecimento de água;
   ii) Drenagem de águas residuais;
   iii) Rede elétrica;
   iv) Estradas nacionais desclassificadas;
   v) Estradas e caminhos municipais.

Artigo 7º
Regime

1. A ocupação, uso e transformação do solo na área abrangida pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no artigo anterior regem-se pelos regimes jurídicos respetivos e, cumulativamente, pelas disposições do presente regulamento que com eles sejam compatíveis.

2. As linhas de água podem ser sujeitas a atravessamentos, e serem efetuados aterros nas suas margens, quando tal seja necessário, para a execução do plano, após autorização nos termos exigidos pela legislação em vigor aplicável ao Domínio Hídrico.

CAPÍTULO III
ÁREAS DE RISCO AO USO DO SOLO

Artigo 8º
Definição e identificação

1. As Áreas de Risco ao Uso do Solo são aquelas que apresentam determinadas características territoriais ou que estão sujeitas a fatores específicos que, sem prejuízo das condicionantes legais e respetivos regimes jurídicos vigentes, determinam a necessidade de regulamentação particular adicional que condiciona as utilizações e ocupações dominantes estabelecidas para cada categoria de espaço.

2. As áreas de risco delimitadas no anexo ao presente regulamento, correspondem a:

a) Áreas sujeitas a riscos naturais;
b) Zonas de conflito.

Artigo 9º
Regime das áreas sujeitas a riscos naturais

1. Com o objetivo de assegurar a segurança de pessoas e bens relativamente à ocorrência de sismos, o PUFZ estabelece os seguintes condicionalismos:

a) As infraestruturas são projetadas em observância de todas as normas de segurança, a fim de evitar que o colapso de uma rede de infraestruturas comprometa outra(s), em caso de sismo;
b) A construção de novos edifícios e a conservação, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes estão sujeitas ao disposto no Regulamento de Segurança e Ações nas Estruturas de Edifícios e Pontes e nos Eurocódigos 8.

2. Nos espaços residenciais propostos confinantes com o perímetro urbano tem que ser salvaguardada uma faixa livre de implantação de edifícios com o mínimo de 20 metros de largura, para permitir a gestão de combustível em completo à rede secundária definida na envolvente do aglomerado em PMDFCI.

3. Os espaços verdes existentes equipados e os espaços verdes propostos de recreio e lazer contíguos ao perímetro urbano na zona norte da Vila, são considerados como os de maior suscetibilidade a incêndios e ficam sujeitos aos seguintes condicionalismos:

a) Numa faixa com a largura de 50 metros ao longo do perímetro não pode ser implantado qualquer edifício;
b) Deve ser criada uma rede de circulação no seu interior, permeável ou semipermeável, destinada à melhoria generalizada da circulação dos meios de vigilância e de combate aos incêndios;
c) Deve ser criada uma rede de pontos de água que aumente a eficácia no combate a incêndios;
d) A florestação ou reflorestação deve recorrer à utilização intercalada de espécies autóctones específicas, com comportamentos diferenciados em matéria de combustão.

4. Qualquer operação urbanística tem que assegurar boas condições de acesso e infraestruturas adequadas para os meios de socorro, em conformidade com as normas e requisitos técnicos aplicáveis em matéria de segurança contra incêndios.

Artigo 10º

Regime das zonas de conflito

As zonas de conflito, identificadas na alínea d) do Artigo 13º do presente regulamento, ficam sujeitas às seguintes disposições:

a) Elaboração e aplicação de planos de redução de ruído, prevendo técnicas de controlo do ruído;

b) Na elaboração de Planos de redução do ruído deve ser dada prioridade às Zonas mistas e sensíveis sujeitas a níveis sonoros contínuos equivalentes do ruído ambiente exterior superiores em 5 dB(A) aos valores referidos na legislação em vigor;

c) No licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas aplicam-se as disposições constantes na legislação em vigor.

CAPÍTULO IV
USO DO SOLO

SECÇÃO I
CLASSIFICAÇÃO DO SOLO RURAL E URBANO

Artigo 11º
Classe e categorias operativas

1. A área de intervenção do Plano integra áreas classificadas como solo rural e áreas classificadas como solo urbano.

2. O solo rural integrado na área de intervenção do PUFZ corresponde a um espaço contíguo ao perímetro urbano que se destina à implantação de equipamentos compatíveis com o estatuto do solo rural abrangendo a via adjacente.

3. O solo urbano, corresponde ao perímetro urbano da Vila de Ferreira do Zêzere, e divide-se nas seguintes categorias operativas:

a) Solo urbanizado, corresponde àquele que respeita as finalidades do processo de urbanização, que se encontra dotado de infraestruturas urbanas, que é servido por equipamentos de utilização coletiva, e compreende diversas subcategorias funcionais;
b) Solo urbanizável, corresponde àquele que se destina à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre precedida de programação, e compreende diversas subcategorias funcionais.

4. Sem prejuízo das classes e das categorias operativas de solo urbano referidas no número anterior, na área de intervenção do presente Plano encontra-se igualmente delimitada a área afeta à estrutura ecológica.

Artigo 12º
Qualificação funcional

1. O solo rural compreende a categoria de Espaço destinado a equipamento compatível com o solo rural.

2. As categorias operativas do solo urbano subdividem em categorias funcionais conforme estabelecido nas alíneas seguintes:

a) O solo urbanizado:
   i) Espaços centrais;
   ii) Espaços residenciais existentes;
   iii) Espaços de uso especial existentes;
   iv) Espaços de atividades económicas existentes;
   v) Espaços verdes existentes.

a) O solo urbanizável:
   i) Espaços residenciais propostos;
   ii) Espaços de uso especial propostos;

iii) Espaços verdes propostos.

3. As categorias funcionais identificadas nos números anteriores encontram-se delimitadas na planta de zonamento, bem como as respetivas subcategorias, que refletem os usos neles admitidos, nos termos do presente Regulamento.

4. As categorias funcionais referidas nos números anteriores são complementadas com os espaços atribuídos à circulação viária e pedonal identificados como espaços canais, quer em solo urbano, quer em solo rural.

Artigo 13º

Classificação acústica e regime específico

O Plano estabelece zonas sensíveis, zonas mistas, zonas não classificadas e zonas de conflito, conforme delimitado na planta n.º 16 que integra o volume II do Plano e no ANEXO 1 a este regulamento, da seguinte forma:

a) As zonas sensíveis correspondem aos espaços de equipamentos escolares, sociais, de saúde, culturais, religiosos no que concerne apenas à Igreja Matriz, e ainda o espaço verde equipado correspondente ao parque de merendas e o espaço verde de recreio e lazer proposto a poente daquele;
b) As zonas mistas correspondem aos espaços afetos aos restantes usos existentes e propostos, à exceção das zonas não classificadas;
c) As zonas não classificadas correspondem ao espaço de atividades económicas e a toda a área afeta à rede viária, incluindo espaços verdes de enquadramento, existentes e propostos, em rotundas ou outras formas de separação do trânsito, os espaços verdes de e para enquadramento de espaços residenciais, ao longo da Av. 13 de Junho / Rua Brigadeiro Lino Valente e ao longo da Rua Manuel António Dias Ferreira;
d) As zonas de conflito correspondem àquelas onde os níveis de ruído identificados no Mapa de Ruído ultrapassam os valores limite de exposição estabelecidos na legislação em vigor para as zonas sensíveis e mistas e encontram-se regulamentadas no Artigo 10º.

SECÇÃO II

ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTO COMPATÍVEL COM O SOLO RURAL

Artigo 14º

Definição

O espaço destinado a equipamento compatível com o solo rural corresponde a uma categoria do solo rural que, visa a implantação de um equipamento de utilização coletiva contíguo ao perímetro urbano que não justifica a reclassificação do solo para urbano face ao uso pretendido.

Artigo 15º

Regime específico

1. O espaço destinado a equipamento compatível com o solo rural destina-se a acolher um cemitério, espaços verdes, respetivos acessos e estacionamento.

2. O projeto a executar para este espaço tem que ser desenvolvido tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente.

3. Neste espaço até à efetiva ocupação prevista, desde que não sejam efetuados movimentos de terras que acentuem o declive natural do terreno, é permitida:

a) A manutenção do uso florestal condicionado à existência de uma faixa de gestão de combustível de 50 metros de largura ao longo do perímetro urbano;

b) A florestação ou reflorestação na faixa referida na alínea anterior com utilização intercalada de espécies autóctones específicas, de comportamentos diferenciados em matéria de combustão;

c) A alteração para uso agrícola.

4. A ocupação destes espaços tem que respeitar as seguintes regras:

a) Só é permitida a construção de edifícios estritamente associados ao programa do cemitério com o máximo de 1 piso;

b) Assegurar as condições de drenagem e de escavação eficazes para o fim a que se destina até 2 metros de profundidade;

c) Assegurar drenagem natural ou possibilidade de drenagem artificial simples;

d) Assegurar área suficiente para o movimento obituário das populações a servir;

e) Assegurar um tratamento paisagístico integrado, que contemple uma faixa verde envolvente e espaços de sombra e estadia aprazíveis no seu interior.

SECÇÃO III
SOLO URBANIZADO

SUB-SECÇÃO I
ESPAÇOS CENTRAIS

Artigo 16º
Definição

Os espaços centrais correspondem à área existente que desempenha funções de centralidade para a Vila de Ferreira do Zêzere, com concentração de atividades terciárias e funções residenciais.

Artigo 17º
Regime

Nas áreas qualificadas como espaços centrais aplicam-se as seguintes disposições:

a) São admitidos, para além do uso habitacional, o uso de comércio, de serviços, de turismo, de equipamentos de utilização coletiva, de espaços verdes de utilização coletiva, de estabelecimentos de restauração e bebidas, de armazéns e de indústria;

b) Os armazéns e indústria referidos na alínea anterior, só são admitidos desde cumpram a legislação em vigor em matéria ambiental, e desde que a atividade a instalar seja compatível com o uso habitacional, nomeadamente quanto ao ruído, a outros efeitos poluentes, incomodidade ou insalubridade em relação às restantes atividades existentes, e não apresentem inconvenientes, em termos de estacionamento e circulação;

c) As edificações a licenciar ficam condicionadas ao alinhamento ou recuo definido pelas fachadas adjacentes e pela altura dos edifícios que integram a frente urbana ou conjunto em que se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifício vizinho ou envolvente que exceda a altura, alinhamento ou recuo dominante do conjunto;

d) Devem ser mantidos os alinhamentos e recuos que definem as ruas e as praças, salvo se existir plano de pormenor ou projeto aprovado que defina novos alinhamentos;

e) A atividade de construção deve corresponder, a operações de reconstrução, quer ao nível do edificado, quer de conjuntos urbanos, ou a obras de conservação e alteração;

f) É admitida a construção nova e obras de ampliação desde que cumpridas as disposições constantes nas alíneas anteriores.

SUB-SECÇÃO II
ESPAÇOS RESIDENCIAIS EXISTENTES

Artigo 18º
Definição

1. Os espaços residenciais existentes correspondem a áreas preferencialmente residenciais, onde se localizam outros usos compatíveis com a utilização dominante, e compreendem as seguintes subcategorias funcionais:

a) Espaços consolidados;

b) Espaços a consolidar;

2. Os espaços consolidados correspondem às áreas cuja ocupação se encontra consolidada, através de um tecido urbano coeso, onde se pretende a renovação ou a preservação do edificado.

3. Os espaços a consolidar correspondem a áreas não consolidadas mas maioritariamente ocupadas, e com vocação de ocupação pré-definida pelas construções existentes ou por alvarás de loteamentos em vigor e em fase de execução, e subdividem-se em:

a) Espaços de tipo I;

b) Espaços de tipo II.

Artigo 19º
Regime

1. Os espaços residenciais existentes, independentemente da respetiva subcategoria, integram maioritariamente uso habitacional, sendo também admitidos usos de comércio, de serviços, de turismo, de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva e estabelecimentos de restauração e bebidas.

2. São igualmente admitidos armazéns e estabelecimentos industriais desde que cumpram os seguintes requisitos:

a) Compatibilidade com o uso habitacional, de acordo com a legislação em vigor aplicável;

b) Cumprimento da legislação em vigor em matéria ambiental, nomeadamente quanto ao ruído, a outros efeitos poluentes, incómodo ou insalubridade em relação às restantes atividades admitidas;

c) Não apresentem inconvenientes nem agravem as condições de circulação viária e de estacionamento.

3. Nos espaços a consolidar, o uso comercial só é permitido no r/c ou em edifício próprio.

4. Nos espaços residenciais existentes, independentemente da respetiva subcategoria funcional, são permitidas obras de ampliação condicionadas ao cumprimento dos parâmetros constantes no Quadro 1, obras de conservação, obras de alteração, obras de demolição, obras de reconstrução e obras de renovação urbana.

5. Nos espaços consolidados, as intervenções no edificado existente correspondem, a obras de reconstrução, quer ao nível do edificado, quer de conjuntos urbanos, ou a obras de conservação e alteração, em que o licenciamento das edificações fica condicionado ao alinhamento ou recuo definido pelas fachadas adjacentes e pela altura dos edifícios dominantes do conjunto em que se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifício vizinho ou envolvente que exceda a altura ou recuo dominante do conjunto.

6. Nos espaços consolidados, ao licenciamento de novos edifícios e às ampliações aplicam-se os parâmetros constantes no Quadro 1.

7. Nos espaços a consolidar, ao licenciamento de novos edifícios e às obras de ampliação, aplicam-se as regras dos loteamentos com alvarás em vigor, e nos casos não abrangidos por loteamentos, prevalecem as características dos edifícios do arruamento ou quarteirão em que se inserem e, cumulativamente, aplicam-se os parâmetros constantes no Quadro 1.

Quadro 1: **Parâmetros urbanísticos a aplicar nos espaços residenciais existentes, por subcategoria funcional**

Espaços Residenciais	**Tipologia de Construção**	**Lote Mín. (m^2)**	**Valores máximos**					
			Número de Pisos	**Índice de ocupação I (%)** (1)	**Índice de ocupação II (%)** (2)	**Índice de utilização I** (1)	**Índice de utilização II** (2)	**Índice de impermeabi-lização do solo (%)** (2)
Espaços consolidados	Isolada	-	-	-	-	-	-	80 (3)
	Geminada	-		-	-	-		
	Banda	-		-	-	-		
Espaços a consolidar de tipo I	Isolada	285	3 + 1 recuado, no caso de edifícios de habitação coletiva ou mistos 2 pisos para os restantes usos	45	40	1.35	1.2	
	Geminada	255			50		1.5	
	Banda	225			60		1.8	
Espaços a consolidar de tipo II	Isolada	285	2	45	40	0.9	0.8	60
	Geminada	255			50		1.0	
	Banda	225			60		1.2	

(1) Índices aplicáveis à totalidade de prédio a lotear (do tipo índice bruto).

(2) Índices aplicáveis ao lote, ou ao prédio existente que não resulte de loteamento (do tipo índice líquido).

(3) O Índice de Impermeabilização do solo, máximo, igual a 100%, só é admitido em situações de edifícios de habitação coletiva desde que definido em plano de pormenor, unidade de execução ou projeto de loteamento.

8. Excetua-se dos parâmetros constantes no número anterior, a construção para uso turístico à qual se aplicam os seguintes indicadores máximos:

a) Categoria mínima de 3 estrelas;

b) Número de pisos, 3;

c) Índice de impermeabilização do solo, 60%;

d) Capacidade máxima: 200 camas.

9. A altura máxima de fachada para a construção de edifícios industriais, armazéns e grandes superfícies comerciais é de 6 metros.

SUB-SECÇÃO III
ESPAÇOS DE USO ESPECIAL EXISTENTES

Artigo 20º
Definição

1. Os espaços de uso especial existentes delimitados na planta de zonamento, compreendem as áreas de equipamentos e turismo existentes, e integram as seguintes subcategorias funcionais:

a) Espaços de equipamentos;
b) Espaços de turismo.

2. Os espaços de equipamentos correspondem a áreas que integram os equipamentos coletivos já edificados e que se destinam à prestação de serviços de saúde, educação, ação social, segurança e proteção civil, bem como à prestação de serviços de carácter económico e financeiro, e à prática, pela comunidade, de atividades culturais, de desporto e de recreio e lazer.

3. Os espaços de turismo, no PUFZ, correspondem ao núcleo edificado da Quinta do Adro e a uma área integrada em loteamento com alvará em vigor, e destinam-se à instalação de empreendimentos turísticos com vista à prestação de serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares.

Artigo 21º
Regime específico dos espaços de equipamentos

1. Nos espaços de equipamentos, é admitida a execução de obras de conservação, de alteração e de ampliação, dos edifícios e espaços existentes, de acordo com os requisitos necessários para o exercício das respetivas funções.

2. Aos espaços de equipamentos, para as obras de ampliação, aplicam-se os seguintes parâmetros máximos:

a) Número de pisos, 2 ou o existente se superior;
b) Índice de impermeabilização do solo, é 80%.

Artigo 22º
Regime específico dos espaços de turismo

1. No núcleo edificado são admitidas as obras de conservação, alteração e ampliação necessárias à viabilidade de um estabelecimento hoteleiro a aprovar pela entidade competente, em respeito pelas regras constantes no Artigo 39º.

2. No espaço de turismo delimitado na planta de zonamento, a poente, aplicam-se os parâmetros urbanísticos constantes no alvará de loteamento em que se insere, e em caso de alteração tem que obedecer aos parâmetros definidos no Artigo 19º.

SUB-SECÇÃO IV
ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS EXISTENTES

Artigo 23º
Definição

Os espaços de atividades económicas correspondem a um conjunto de instalações industriais existentes e funções complementares dotadas de infraestruturas, cuja manutenção é considerada estratégica para o município do ponto de vista económico e social.

Artigo 24º
Regime

1. Nos edifícios existentes no espaço de atividades económicas é permitida a manutenção do uso atual ou alteração de uso para: comércio, serviços, oficinas, armazéns e estabelecimentos industriais compatíveis, estabelecimentos de restauração e bebidas, laboratórios de pesquisa e análise, equipamentos coletivos e edifícios de natureza recreativa e social de apoio a estabelecimentos industriais e escritórios, salas de exposição ligadas à atividade de produção e edificações de uso habitacional para encarregados e pessoal de vigilância e manutenção das unidades.

2. Nestes espaços deve verificar-se o eficaz controlo das condições ambientais e da utilização dos recursos hídricos, e sempre que se justifique, a instalação de sistemas antipoluentes.

3. Nestes espaços são permitidas as seguintes operações urbanísticas: obras de demolição, construção, conservação, alteração, reconstrução e ampliação.

4. À ampliação das instalações existentes ou à execução de construções novas aplicam-se as seguintes regras:

   a) A altura máxima da fachada é 12 metros, podendo este valor ser ultrapassado, se se tratar de torres de secagem, chaminés ou instalações cuja especificação técnica assim o exija;
   b) O índice de ocupação não pode ultrapassar os 50 % do espaço;
   c) Os afastamentos mínimos das construções aos limites da parcela são:
      i) Frontal e tardoz: 10 metros;
      ii) Lateral: 5 metros.
   d) A área destinada a estacionamento no interior da parcela não pode ser inferior a 10% área total de pavimento;
   e) As áreas livres, não impermeabilizadas, devem ser tratadas como espaços verdes, sem prejuízo de se assegurar o acesso e a circulação de veículos de emergência.

SUB-SECÇÃO V
ESPAÇOS VERDES EXISTENTES

Artigo 25º
Definição

Os espaços verdes existentes integram áreas exteriores onde predomina a presença de elementos naturais ou áreas pavimentadas de utilização coletiva, e compreendem as seguintes subcategorias funcionais:

a) Espaços verdes de enquadramento, são áreas importantes na integração urbana e no enquadramento paisagístico de áreas residenciais, equipamentos e serviços, correspondendo a espaços públicos não equipados, a áreas verdes individualizadas, ou a áreas de reduzida dimensão com carácter ornamental onde predominam floreiras e árvores em caldeira;

b) Espaços verdes equipados, que correspondem a pracetas, largos ou jardins, em estreita ligação com o tecido urbano construído, nomeadamente áreas residenciais e de serviços, tendo importância relevante na definição do contínuo natural secundário e enquanto elementos de vivificação e qualificação ambiental e de recreio, e lazer urbano;

c) Alinhamentos arbóreos existentes, que garantem a ligação entre espaços integrantes da estrutura verde, podendo existir em caldeira ou em canteiro.

Artigo 26º
Regime

1. Os espaços verdes existentes asseguram o equilíbrio do sistema ecológico na malha urbana e cumprem a função de recreio da população urbana.

2. Nos espaços verdes existentes deve ser preservada a vegetação existente de porte relevante, sempre que se encontre em boas condições fitossanitárias, e é proibido o derrube de árvores, à exceção de exemplares arbóreo-arbustivos alergogénicos que devem ser substituídos.

3. Nos espaços verdes de enquadramento, a área destinada a vegetação deve ocupar, pelo menos, uma percentagem de 70% de cada espaço verde, podendo destinar-se a restante área a pavimentação pedonal.

4. Os espaços verdes equipados constituem locais privilegiados para encontro e permanência da população, pelo que são os locais escolhidos para a instalação de mobiliário urbano e equipamento de apoio à sua função, aplicando-se as seguintes disposições:

a) É permitida a instalação de equipamento de apoio a zonas de jogo, de recreio infantil e juvenil, áreas de desporto informal, quiosques e cafés esplanadas, e edificações destinadas à manutenção dos espaços verdes, desde que a área de construção de edifícios não ultrapasse 15 % da área de cada espaço verde;

b) A área impermeabilizada não pode ultrapassar 40% da área de cada espaço verde.

5. Os alinhamentos arbóreos existentes devem ser mantidos em bom estado fitossanitário e em caso de necessidade de substituição de exemplares, utilizar espécies de entre aquelas que estão bem adaptadas edafoclimaticamente ao local, e que em adultas atinjam um porte pequeno, em situação de alinhamentos em passeio, ou porte médio nas restantes situações, possuindo apenas uma espécie arbórea em cada alinhamento.

6. Aos espaços verdes existentes integrados na estrutura ecológica aplica-se cumulativamente o disposto no Artigo 42º.

SECÇÃO IV
SOLO URBANIZÁVEL

SUB-SECÇÃO I
ESPAÇOS RESIDENCIAIS PROPOSTOS

Artigo 27º
Definição

Os espaços residenciais propostos correspondem a áreas preferencialmente residenciais, onde se localizam outros usos compatíveis com a utilização dominante, e compreendem as seguintes subcategorias funcionais, em função das respetivas densidades de ocupação:

a) Espaços de média densidade;
b) Espaços de baixa densidade.

Artigo 28º
Regime

1. Os espaços residenciais propostos, independentemente da respetiva subcategoria, destinam-se maioritariamente ao uso habitacional, sendo também admitidos usos como comércio, serviços, estabelecimentos de restauração e bebidas, turismo, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.

2. São igualmente admitidos armazéns e estabelecimentos industriais desde que cumpram os seguintes requisitos:

a) Compatibilidade com o uso habitacional, de acordo com a legislação em vigor aplicável;
b) Cumprimento da legislação em vigor em matéria ambiental, nomeadamente quanto ao ruído, a outros efeitos poluentes, incómodo ou insalubridade em relação às restantes atividades admitidas;
c) Não apresentem inconvenientes nem agravem as condições de circulação viária e de estacionamento.

3. A ocupação destes espaços é desencadeada através da realização de operações de loteamento, construção em lotes já constituídos ou em parcelas com frente para a via pública.

4. Nos espaços residenciais propostos são permitidas as seguintes tipologias habitacionais, por subcategoria funcional de espaço:

a) Nos espaços de média densidade, as tipologias habitacionais permitidas são a unifamiliar e a coletiva;
b) Nos espaços de baixa densidade, a tipologia habitacional permitida é a unifamiliar.

5. O uso comercial, industrial e os estabelecimentos de restauração e bebidas só são permitidos no piso térreo ou em edifício próprio.

6. A ocupação destes espaços obedece aos parâmetros constantes no Quadro 2 exceto no que diz respeito aos edifícios anexos, aos quais se aplica o disposto no Artigo 55º do presente regulamento, e ao uso turístico ao qual se aplicam dos parâmetros constantes no número 6 deste artigo.

Quadro 2: Parâmetros urbanísticos a aplicar nos espaços residenciais propostos por subcategoria funcional

Espaços residenciais propostos	Tipologia Construção	Lote Mín. (m^2)	Valores máximos					
			Número de Pisos	Índice de ocupação I (%) (1)	Índice de ocupação II (%) (2)	Índice de utilização I (1)	Índice de utilização II (2)	Índice de impermeabilização do solo (%) (2)
Espaços de média densidade	Isolada	650	3 + 1 recuado, no caso de edifícios de habitação coletiva ou mistos 2 pisos para os restantes usos	25	20	0.75	0.6	70%
	Geminada	500			30		0.9	
	Banda	350			40		1.2	
Espaços de baixa densidade	Isolada	800	2	20	25	0.20	0.25	40%

(1) Índices aplicáveis à totalidade de prédio a lotear (do tipo índice bruto).

(2) Índices aplicáveis ao lote, ou ao prédio existente que não resulte de loteamento (do tipo índice líquido).

(3) O Índice de Impermeabilização do solo, máximo, igual a 100%, só é admitido em situações de edifícios de habitação coletiva desde que definido em plano de pormenor, unidade de execução ou projeto de loteamento.

7. Nos espaços residenciais propostos, o uso turístico está sujeito aos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

a) Categoria mínima de 3 estrelas;

b) Número de pisos, 3;

c) Índice de impermeabilização do solo, 60%;

d) Capacidade máxima: 200 camas.

8. No que respeita à volumetria nos espaços de baixa densidade, a Câmara Municipal pode solicitar alterações aos projetos, fundamentadas na necessidade de compatibilização e respeito pelas características do local e da envolvente.

9. A altura máxima de fachada para a construção de edifícios industriais, armazéns e grandes superfícies comerciais é de 6 metros.

SUB-SECÇÃO II
ESPAÇOS DE USO ESPECIAL PROPOSTOS

Artigo 29º
Definição

1. Os espaços de uso especial compreende a subcategoria Espaços para equipamentos.

2. Os espaços para equipamentos, correspondem a áreas que se destinam à prestação de serviços de saúde, educação, ação social, segurança e proteção civil, bem como à prestação de serviços de caráter económico, e à prática, pela comunidade, de atividades culturais, de desporto e de recreio e lazer;

Artigo 30º

Regime específico dos espaços para equipamentos

1. Na elaboração de planos de pormenor e projetos de loteamento são respeitados os espaços destinados a equipamentos delimitados na planta de zonamento do Plano, sem prejuízo da criação de novos espaços para equipamentos de utilização coletiva a integrar nos diferentes espaços urbanos, sempre que necessário e de acordo com o Artigo 55º.

2. A edificação nos espaços para equipamentos é objeto de configuração no âmbito do respetivo projeto, a aprovar pelas entidades competentes, em cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos no nº 6 deste artigo.

3. Os projetos a executar em espaços para equipamentos têm que ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente, bem como a altura total dominante dos edifícios aí existentes.

4. Nos espaços para equipamentos, até à efetiva ocupação prevista, observam-se as seguintes proibições:

a) A execução de quaisquer edificações;
b) Destruição do solo vivo e do coberto vegetal, com exceção das ações decorrentes da manutenção e limpeza dos terrenos, para assegurar adequadas condições de segurança e salubridade;
c) Alterações à topografia do solo;
d) Derrube de quaisquer árvores que se encontrem em bom estado;
e) Descarga de entulho de qualquer tipo.

5. Nos espaços para equipamentos, onde já existem edificações, estas podem ser conservadas ou reabilitadas com o uso atual, se tal não se mostrar incompatível com a sua futura utilização como equipamento.

6. A ocupação destes espaços tem que respeitar os seguintes parâmetros máximos:

a) Número de pisos, 2;
b) Índice de impermeabilização do solo, 60%.

SUB-SECÇÃO III

ESPAÇOS VERDES PROPOSTOS

Artigo 31º

Definição

1. Os espaços verdes propostos são complementares aos espaços verdes existentes, onde predomina ou se potencia a presença de elementos naturais.

2. Os espaços verdes propostos encontram-se devidamente delimitados na planta de zonamento do presente Plano e compreendem as seguintes subcategorias funcionais:

a) Espaços verdes de proteção, que correspondem a áreas não edificáveis de elevada importância ambiental e cénica no contexto do tecido urbano, integrando linhas de água e respetivo domínio hídrico, bem como a faixa envolvente ao espaço industrial, exterior ao limite da área de intervenção do PUFZ, e que devem ser consideradas como elementos essenciais na definição do contínuo natural primário do aglomerado;

b) Espaços verdes para enquadramento, constituem áreas importantes na integração urbana e no enquadramento paisagístico de áreas residenciais, equipamentos, serviços, e rede viária, correspondendo a espaços públicos não equipados, a pequenas áreas verdes individualizadas e a espaços ornamentados com floreiras ou com árvores em caldeira;

c) Espaços verdes de recreio e lazer, que correspondem a praças, largos ou jardins, em estreita ligação com o tecido urbano construído, nomeadamente áreas residenciais, de equipamentos e de serviços, permitindo atividades desportivas, de recreio, lazer e convívio ao ar livre, tendo importância relevante na definição do contínuo natural secundário e enquanto elementos de vivificação e qualificação ambiental e de recreio, e lazer urbano;

d) Alinhamentos arbóreos propostos, são vinculativos e destinam-se a garantir a ligação entre espaços integrantes da estrutura verde, podendo existir em caldeira ou canteiro.

Artigo 32º

Regime

1. Nos espaços verdes propostos só são permitidas ocupações do solo que respeitem as finalidades de proteção dos elementos naturais, de enquadramento, e de recreio e lazer da população.

2. Nos espaços verdes propostos é permitida a recuperação e conservação de edifícios existentes à data da entrada em vigor do presente regulamento, com a manutenção do uso atual.

3. As espécies arbóreo-arbustivas a plantar nos espaços verdes propostos não podem ser alergogénicas.

4. Nos espaços verdes propostos é proibida a descarga de entulho, a existência de parques de sucata ou de materiais de qualquer tipo.

5. Nas soluções a adotar nos espaços verdes propostos deve ainda ser cumprido o estabelecido na alínea c) do Artigo 13º, e naqueles que sobrepõem a estrutura ecológica, o estabelecido no Artigo 42º;

6. Nos espaços verdes de proteção aplicam-se as seguintes disposições:

a) É proibida a impermeabilização do solo, devendo ser efetuadas ações que maximizem a sua importância atrás considerada, nomeadamente em termos de material vegetal como espécies autóctones e tradicionais da paisagem vegetal regional, numa ocupação não inferior a 80% da área de cada espaço verde;

b) Podem integrar percursos pedonais e ou cicláveis;

c) Em edifícios existentes é ainda admitida a alteração de uso para atividades e funções definidas na alínea a) do número 9 deste artigo.

7. Nos espaços verdes para enquadramento a área destinada a vegetação deve ocupar, pelo menos, uma percentagem de 70% de cada espaço verde, podendo destinar-se a restante área a pavimentação pedonal;

8. Os espaços verdes de recreio e lazer constituem locais privilegiados para encontro e permanência da população, pelo que são os locais preferenciais para a instalação de mobiliário urbano e equipamento de apoio à sua função, aplicando-se as seguintes disposições:

a) É permitida a instalação de equipamento de apoio a zonas de jogo, de recreio infantil e juvenil, áreas de desporto informal, quiosques e cafés esplanadas, e edificações destinadas à manutenção dos espaços verdes, desde que a área de construção de edifícios não ultrapasse 15 % de cada espaço verde;

b) A área impermeabilizada não pode ultrapassar 40% de cada espaço verde.

9. Aos alinhamentos arbóreos propostos aplicam-se as seguintes disposições:

a) Nas situações em que sobrepõem a estrutura ecológica, salvaguardar o disposto no n.º 9 do Artigo 42º;

b) Nas restantes situações devem ser constituídos por espécies escolhidas de entre aquelas que estão bem adaptadas edafoclimaticamente ao local, e que em adultas atinjam um porte pequeno, em situação de alinhamentos em passeio, ou porte médio nas restantes situações;

c) Deve ser utilizada apenas uma espécie arbórea em cada alinhamento.

CAPÍTULO V
ESPAÇOS CANAIS

Artigo 33º
Definição de espaço canal

Os espaços canais identificados na planta de zonamento do PUFZ correspondem às áreas de solo afetas às infraestruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear, nomeadamente viárias e pedonais, que incluem áreas técnicas complementares que lhe são adjacentes.

Artigo 34º
Infraestruturas urbanas

1. Os espaços canais constituem os corredores preferenciais para a implantação de infraestruturas urbanas de carater linear, do interior da área de intervenção do plano, quer em solo urbano, quer no acesso ao espaço destinado a equipamento compatível com o solo rural.

2. A implantação e dimensionamento das infraestruturas urbanas obedecem ao disposto no PUFZ, bem como às demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

3. Os projetos e construção das redes e equipamentos afetos a infraestruturas urbanas têm que assegurar a sustentabilidade ambiental das mesmas minimizando impactes sobre o meio ambiente e sobre a população, assegurando a sua funcionalidade de forma eficaz, nomeadamente:

a) O abastecimento de água tem que se efetuar em quantidade adequada às necessidades previstas e segundo os padrões de qualidade oficialmente exigidos;
b) Os sistemas de tratamento de águas residuais têm que ser eficientes e devidamente dimensionados para as necessidades previstas;
c) Os sistemas de remoção de resíduos sólidos urbanos têm que se efetuar de forma eficiente ao nível da capacidade, localização e acessos aos equipamentos e pontos de recolha.

4. A gestão da água deve obedecer ao Programa Nacional de Uso Eficiente da Água.

5. Na execução dos projetos de infraestruturas urbanas são permitidos ajustes face ao constante das plantas que acompanham o PUFZ, desde que necessários para melhorar a sua funcionalidade e exequibilidade e desde que não comprometam as normas legais e regulamentares aplicáveis bem como a prestação da infraestrutura em causa.

Artigo 35º
Regime específico da rede viária

1. O PUFZ estabelece uma hierarquia que traduz as funções e níveis de serviço da rede rodoviária constante da planta de zonamento, integrando os seguintes níveis:

a) Sistema primário, é constituído por vias existentes e propostas que garantem as conexões viárias da rede aos vários sectores do perímetro urbano e com o exterior;

b) Sistema secundário, é constituído por vias existentes e propostas que têm por função estruturar a futura ocupação e efetuar a ligação entre as vias de distribuição e acesso local e as principais vias de acesso à área de intervenção constituintes do sistema primário;

c) Sistema terciário, é constituído pelas restantes vias existentes de distribuição e acesso local.

2. Na elaboração dos projetos das vias de circulação são permitidos pequenos ajustes do traçado delimitado na planta de zonamento, desde que necessários para uma maior funcionalidade, exequibilidade e sustentabilidade, e desde que:

a) Não comprometam a hierarquia da rede viária e o nível de serviço pretendidos para a via de circulação em questão;

b) Não comprometam as categorias funcionais adjacentes, nomeadamente as relativas a espaços verdes;

c) Não comprometam a exequibilidade dos compromissos à data.

3. São proibidas intervenções que de algum modo, inviabilizem a execução da rede viária proposta.

4. O projeto de execução da variante norte tem que contemplar análise dos impactos acústicos e apresentar as propostas de minimização caso se verifique a ocorrência de conflitos com as zonas mistas e sensíveis.

5. Nos troços de vias propostas integrados no sistema primário que se desenvolvem ao longo de espaços residenciais propostos e espaços para equipamentos, têm que ser adotados pavimentos diferenciados, sinalização ou outras medidas que promovam a acalmia de tráfego.

6. O perfil exato das vias integrantes do sistema terciário deve ser definido ao nível do desenho urbano, no âmbito das unidades de execução, planos de pormenor ou operações de loteamentos.

7. Os troços pertencentes às estradas nacionais desclassificadas e às estradas e caminhos municipais estão sujeitas ao regime geral de proteção.

8. A execução da rede viária proposta deve obedecer aos parâmetros constantes do Quadro 3.

Quadro 3: **Parâmetros de dimensionamento de vias**

Rua	Perfil (m)						Sistema	
	Passeio	Estacionamento	Faixa de rodagem	Estacionamento	Passeio	Distância total	Primário	Secundário
Rua 1	2,25	0,00	7,5 + 7,5	0,00	2,25	19,50	X	
Rua 2	2,25	0,00	7,00	0,00	2,25	11,50		X
Rua 3	2,25	2,50	7,00	2,50	2,25	16,50		X
Rua 4	2,50	5,00	7,00	2,50	2,30	19,30		X
Rua 5	2,25	0,00	7,00	0,00	2,25	11,50	X	
Rua 6	2,25	0,00	7,00	0,00	2,25	11,50		X
Rua 7	2,25	2,25	7,00	2,25	2,25	16,00		X
Rua 8	2,25	0,00	7,00	0,00	2,25	11,50	X	
Rua 9	2,25	0,00	6,50	0,00	2,25	11,00		X
Rua 9	2,25	2,00	6,50	2,00	2,25	15,00		
Rua 10	2,25	2,00	6,50	0,00	variável	10,75	X	
Rua 11	2,25	2,00	7,00	0,00	2,25	13,50	X	

9. Os projetos e construção da rede viária, para além do cumprimento das disposições constantes nos números anteriores, tem que obedecer ao disposto no Artigo 57º e no Artigo 58º.

Artigo 36º

Acessos e vias de serviço

1. Todos os terrenos e edifícios devem ser servidos por vias públicas conforme as necessidades e de acordo com os regulamentos em vigor.

2. O acesso aos terrenos está ainda sujeito aos seguintes condicionamentos:

   a) Quando o acesso é sob a forma de impasse, as vias públicas têm que ser convenientemente dimensionadas no seu extremo para permitir aos veículos uma correta manobra de meia volta;
   b) Permitir a circulação de veículos de proteção civil, bombeiros e recolha de lixo;
   c) Não obstruir a circulação de veículos na via pública;
   d) Garantir boa visibilidade e sempre que se revele necessário são sinalizados.

Artigo 37º

Regime específico do estacionamento em projetos de construção

1. O estacionamento de veículos, sempre que as características da parcela permitam, efetua-se no seu interior, proporcionalmente às necessidades de estacionamento e manobras de carga e descarga que lhes digam respeito.

2. O número mínimo de lugares de estacionamento a prever no interior das parcelas em projetos de construção é calculado segundo os parâmetros constantes da Portaria n.º 216-B/2008, de 03 de março, ou outra legislação que a venha substituir.

3. No caso de estabelecimentos hoteleiros, o número de lugares de estacionamento a considerar no interior da parcela é de 40 % das unidades de alojamento até 3* e de 50 % das unidades de alojamento de 4* e 5*.

4. No caso de estabelecimentos de restauração e bebidas, os parâmetros a considerar no interior da parcela são de 1 lugar por cada 2 utentes.

5. Sem prejuízo da legislação específica aplicável, constituem exceção aos números 2, 3 e 4, as operações urbanísticas de alteração e ampliação, em solo urbanizado, em que não seja possível a sua aplicação.

6. Para além dos valores resultantes da aplicação do número 2 deste artigo, há ainda a considerar, cumulativamente, a seguinte condição: os lugares de estacionamento localizados nas garagens de prédios de habitação coletiva são, obrigatoriamente atribuídos às frações.

CAPÍTULO VI
VALORES CULTURAIS

Artigo 38º
Identificação

O Plano de Urbanização considera como valores culturais a proteger na sua área de intervenção, devidamente identificados na planta de zonamento, os seguintes:

a) São imóveis com interesse, os correspondentes a exemplos de arquitetura religiosa, arquitetura civil e infraestruturas de apoio:
   i) 1 - Igreja Matriz de Ferreira do Zêzere / Igreja Paroquial de S. Miguel;
   ii) 2 - Capela de St.º António;
   iii) 3 - Escola Conde de Ferreira;
   iv) 4 - *Chalet* Flores;
   v) 5 - Edifício da Quinta do Adro e Capela de N.ª Sr.ª da Conceição;
   vi) 6 - Casa da Família Cotrim;
   vii) 7 - Sociedade Filarmónica Ferreirense;
   viii) 8 - Edifício misto na Rua Brigadeiro Lino Valente / Rua Maria Vasques;
   ix) 9 - Edifício misto na Rua Maria Vasques;
   x) 10 - Edifício habitacional na Rua Maria Vasques/ Rua Dr. Pena Monteiro Baptista;
   xi) 11a e 11b - Antigo Hospital de Todos os Santos e Capela.

b) São conjuntos com interesse, os correspondentes a zonas onde os edifícios ainda conservam características originais, caracterizando-se pela sua homogeneidade e destacando-se pelo valor de conjunto:
   i) 1 - Centro da Vila de Ferreira do Zêzere;
   ii) 2 - Quinta das Flores;
   iii) 3 - Quinta rural.

c) São património arqueológico, os vestígios de espólio arqueológico móvel ou imóvel, identificados nos sítios localizados na planta de zonamento:
   i) I – Estela – Igreja Matriz de Ferreira do Zêzere (CNS 24837);
   ii) II – Estela – Escola EB 2+3 de Ferreira do Zêzere (CNS 24838);
   iii) III – Inscrição – Paços do Concelho (CNS 24826);
   iv) IV – Forno Romano – (CNS 5108).

Artigo 39º

Regime dos imóveis e conjuntos com interesse

1. Aos imóveis com interesse aplicam-se as seguintes disposições:

   a) É permitida a manutenção do uso atual e a alteração para os seguintes usos e atividades: o comércio, espaços para exposições, artesanato, espaços de lazer, de espetáculos e turismo, e habitação ou serviços privados, se os usos originais forem esses;

   b) São permitidas obras de conservação, alteração e ampliação;

   c) As intervenções referidas na alínea anterior têm que se enquadrar com as características originais do edifício, sem comprometer a integridade deste, quer do ponto de vista estético, quer do ponto de vista volumétrico;

   d) As intervenções de ampliação referidas na alínea c) deste número estão condicionadas à melhoria de condições de salubridade, nomeadamente, cozinhas e instalações sanitárias;

   e) Cumpre à Câmara Municipal pronunciar-se sobre as intervenções propostas para os imóveis, referidas na alínea b) deste número, com vista à sua salvaguarda e valorização.

2. Aos edifícios que integram os conjuntos com interesse aplicam-se as seguintes disposições:

   a) São permitidos como usos e atividades, o comércio, espaços para exposições, artesanato, espaços de lazer, de espetáculos, turismo e habitação;

   b) São permitidas obras de conservação, de alteração, de ampliação e de reconstrução com ou sem preservação da fachada;

   c) Nas intervenções correspondentes a obras de ampliação, não podem ser ultrapassados os seguintes índices de impermeabilização do solo:

      i) No Centro da Vila de Ferreira, 80 %;

      ii) Nos restantes conjuntos, 60 %.

   d) É permitida a demolição de edifícios ou partes de edifícios que, estando integrados nestes conjuntos, contribuem para a sua descaracterização.

   e) Qualquer intervenção em imóveis que integram os conjuntos com interesse tem que respeitar a morfologia e volumetria do conjunto.

Artigo 40º

Regime dos achados arqueológicos

1. Aos sítios e achados arqueológicos aplica-se a legislação de proteção do património arqueológico em vigor sendo desde logo aplicável, nos termos da lei, o princípio da conservação pelo registo científico.

2. Nos locais onde estão assinalados os sítios inventariados como património arqueológico, o licenciamento das operações urbanísticas que envolvam novas construções, infraestruturação, ou outras ações que impliquem impacto a nível do subsolo têm que ser objeto de acompanhamento arqueológico, podendo, de acordo com os resultados obtidos, implicar a realização de escavações arqueológicas dirigidas por um arqueólogo, enquanto medida cautelar dos eventuais vestígios arqueológicos detetados.

3. O património arqueológico móvel integrado em Imóveis deve ser preservado, não devendo ser retirado dos locais onde se encontram sem prévio parecer da tutela;

4. Em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer obra, na área do Plano é obrigatória a comunicação imediata à Câmara Municipal e à entidade de tutela competente, ficando os trabalhos em curso imediatamente suspensos, nos termos e condições previstos na legislação aplicável à proteção e valorização do património cultural.

5. As intervenções arqueológicas necessárias devem ser integralmente financiadas pelo respetivo promotor da obra de urbanização ou edificação em causa, em acordo com a legislação em vigor.

CAPÍTULO VII
ESTRUTURA ECOLÓGICA

Artigo 41º
Definição

1. A estrutura ecológica do plano faz parte integrante da estrutura ecológica municipal e compreende o conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do ordenamento, têm como função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e qualificação do solo urbano.

2. A estrutura ecológica do presente plano integra:

   a) Leitos dos cursos de água com um corredor ecológico de pelo menos 10 metros para cada lado;
   b) Espaços verdes existentes ou propostos que garantem ligações entre si;
   c) Espaços de ligação.

3. Os espaços de ligação correspondem às situações que sobrepõem solo urbanizado e solo urbanizável essenciais para garantia das ligações entre espaços verdes integrantes da estrutura ecológica.

Artigo 42º
Regime

1. Nas áreas em que esta estrutura se sobrepõe às várias subcategorias funcionais de qualificação do solo, as ações ou atividades a desenvolver nesses espaços, devem ser compatíveis com os objetivos da estrutura ecológica.

2. Os principais objetivos da estrutura ecológica são:

   a) A conservação das funções dos sistemas biológicos;
   b) A conservação e adaptação da informação bioquímica;
   c) O equilíbrio ecológico da região;
   d) A qualidade da atmosfera urbana;
   e) A qualidade do espaço urbano;
   f) A melhoria do conforto bioclimático;
   g) A promoção do recreio e lazer da população urbana.

3. Nas áreas da estrutura ecológica que integram servidões administrativas e restrições de utilidade pública devem ser respeitadas as disposições da legislação em vigor, designadamente em matéria de domínio hídrico.

4. É permitida a instalação dos equipamentos e construções de apoio necessárias ao desenvolvimento de atividades socioculturais, de recreio, desporto, lazer e turismo, compatíveis com as condicionantes legais aplicáveis, desde que:

   a) A área de construção respeite o índice de utilização máximo de 0.02 da parcela;
   b) A área de construção não exceda 150 m^2;
   c) Respeite as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente.

5. Sem prejuízo da legislação em vigor, quando os solos afetos à estrutura ecológica se sobrepõem a edifícios existentes à data de entrada em vigor deste plano, essas edificações prevalecem e podem ser objeto de obras de conservação e de reconstrução, bem como, de obras de ampliação, desde que:

a) A ampliação do edificado existente se destine a melhoramento das condições de habitabilidade, nomeadamente por razões de salubridade, como dotação de cozinhas e instalações sanitárias;

b) A área de implantação ampliada não exceda 30 m^2.

6. Excetua-se da aplicação das disposições constantes nos n.ºs 4 e 5 deste artigo o edificado integrado no Conjunto com Interesse n.º 3, cujo regime aplicável é o constante no Artigo 39º.

7. Nas áreas em que a estrutura ecológica se sobrepõe a espaços centrais, espaços residenciais existentes e espaços de equipamentos, com o objetivo de assegurar ligações entre os diversos espaços verdes, aplicam-se as seguintes disposições:

a) Os muros e vedações existentes devem ser substituídos a médio/longo prazo, por sebes vegetais;

b) O tratamento dos logradouros deve adotar soluções que contribuam para a constituição de corredores vegetais que garantam a ligação entre os diversos espaços da estrutura ecológica;

c) Nos edifícios existentes integrados nestas ligações, sempre que se pretenda licenciar obras de demolição seguidas de nova construção, as novas construções ficam obrigadas ao recuo necessário para se implantarem fora das áreas de sobreposição, desde que tal não implique perda de edificabilidade face ao existente;

d) Nos edifícios existentes, sem prejuízo do disposto na alínea anterior, nas áreas de sobreposição, não é permitido implantar as novas áreas resultantes das obras de ampliação sempre que no respetivo prédio existam outras áreas disponíveis para o efeito;

e) É proibida a implantação de novos edifícios.

8. Nos edifícios existentes a manter, as obras permitidas nos números anteriores, não podem agravar a situação existente do ponto de vista ambiental e de tráfego, sendo proibida a alteração de uso para:

a) Indústria;

b) Agropecuária;

c) Estufas e abrigos;

d) Depósitos de sucata, resíduos sólidos e produtos explosivos;

e) Estruturas precárias de qualquer natureza.

9. Nos diversos espaços verdes, existentes e propostos, enquanto áreas, bem como nos alinhamentos arbóreos existentes e propostos, integrados na estrutura ecológica, aplicam-se as seguintes disposições:

a) Preservar os elementos arbóreos de grande porte, em bom estado sanitário, pertencentes à flora autóctone e tradicional da região;

b) Utilizar nas novas plantações espécies que façam parte do elenco florístico autóctone e tradicional da região;

c) Escolher espécies arbóreas variadas, bem adaptadas edafoclimaticamente ao local, com exemplares bem conformados, com sistema radicular bem desenvolvido e ramificado, bom estado sanitário e vigor, com a flecha intacta, e possuir desenvolvimento compatível com a sua espécie;

d) Escolher espécies arbóreas que, em adultas, apresentem um porte médio ou grande, devendo ser sempre complementada com espécies arbustivas e herbáceas em sub-coberto, de variadas dimensões;

e) Quando os espaços verdes abrangem terrenos com carácter agrícola, promover sistemas de utilização mistos que articulem a atividade agrícola com as funções de verde urbano.

10. Nos diversos espaços verdes existentes e propostos e na estrutura ecológica que se desenvolve ao longo de arruamentos deve ser criada uma rede de percursos pedonais e cicláveis urbanos que passe pelos diversos serviços administrativos, culturais, equipamentos e áreas comerciais.

11. Na construção dos percursos pedonais e clicáveis referidos no número anterior devem ser utilizados materiais porosos que permitam a infiltração da água das chuvas, devem ser facilmente identificáveis e possuir condições de conforto e segurança de modo a constituir opções atrativas para a população no acesso as diferentes funções urbanas previstas no PUFZ.

CAPÍTULO VIII
PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

SECÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 43º
Programação

O PUFZ é executado de acordo com o faseamento constante do programa de execução que acompanha o presente plano.

Artigo 44º
Definição de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

1. As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) demarcam espaços de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, que requerem uma abordagem integrada e de conjunto, com programas diferenciados para tratamento a um nível de planeamento mais detalhado, com vista à sua execução.

2. O PUFZ institui as seguintes unidades operativas de planeamento e gestão, adiante designadas por UOPG, que se encontram delimitadas na Planta de Zonamento, à escala 1:2000:

a) UOPG1: Zona norte;
b) UOPG2: Zona sudoeste;
c) UOPG3: Zona sudeste.

Artigo 45º
Forma de execução

1. A transformação do solo no presente Plano é realizada através da elaboração de planos de pormenor, delimitação de unidades de execução ou operações urbanísticas previstas na legislação em vigor.

2. Cada UOPG pode ser desenvolvida no seu todo ou, caso se verifique mais adequado, pode dividir-se em unidades de menor dimensão, recorrendo para tal à delimitação de unidades de execução, sem que tal implique alterações ao uso do solo.

3. No caso da intervenção urbanística se realizar através da delimitação de unidades de execução, as mesmas são objeto de um estudo para a totalidade da área que for delimitada, admitindo-se uma execução faseada, desde que cada fase tenha em consideração os limites cadastrais.

4. Até ao início da vigência de planos de pormenor ou à delimitação de unidades de execução para as UOPG propostas, aplica-se o disposto no presente plano de urbanização, permitindo-se a edificação nas áreas urbanizáveis, desde que os respetivos prédios confinem com arruamentos já existentes e infraestruturados e, desde que, não comprometa os objetivos estabelecidos para cada UOPG, e observe as disposições comuns constantes no Artigo 48º.

Artigo 46º
Sistemas de execução

1. Os sistemas de execução previstos pelo PUFZ para as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão delimitadas são: o sistema de compensação, o sistema de cooperação ou o sistema de imposição administrativa, consoante se revele mais adequado.

2. Nas situações de licenciamentos de projetos de arquitetura ou de loteamentos de iniciativa privada em áreas não abrangidas por UOPG, o sistema de execução é o da compensação e a repartição dos benefícios e encargos é feita sob a forma de acordo com a Câmara Municipal, orientando-se pelo disposto nos regulamentos municipais.

Artigo 47º
Mecanismos de perequação

1. Os mecanismos de compensação a utilizar pelo município de Ferreira do Zêzere, para garantir o cumprimento do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos resultantes do PUFZ, são o estabelecimento de um índice médio de utilização combinado com o estabelecimento de uma área de cedência média, previstos no regime jurídico aplicável.

2. Para efeitos da aplicação do disposto no número anterior, o Plano define, desde já, o índice médio de utilização para as UOPG:

a) UOPG1 – o Índice médio de utilização é de 0.1323;
b) UOPG2 – o Índice médio de utilização é de 0.1170;
c) UOPG3 – o Índice médio de utilização é de 0.1861.

3. A área de cedência média deve ser calculada em função dos valores obtidos por aplicação dos parâmetros de dimensionamento estabelecidos no Artigo 57º para os espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva na área de cada UOPG, sujeita a perequação compensatória.

SECÇÃO II
REGIME DAS UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 48º
Disposições comuns

Sem prejuízo do disposto no Artigo 45º, os planos de pormenor ou unidades de execução a elaborar para as áreas abrangidas pelas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão propostas obedecem às seguintes orientações comuns:

a) Programar de forma estruturada, o crescimento e ocupação da área urbana, nomeadamente ao nível das infraestruturas, dos espaços residenciais, dos serviços, do comércio, dos espaços verdes e dos equipamentos de utilização coletiva, promovendo situações de continuidade urbana;
b) Definir, ao nível do edificado, para cada edifício existente ou previsto, número de pisos, tipologia habitacional e de construção, usos, polígonos de implantação, alinhamentos, recuos e afastamentos obrigatórios, e reparcelamento, índices de utilização, ocupação e impermeabilização do solo, e terapêutica, no caso de edifícios existentes;

c) Definir a localização dos edifícios habitacionais nas áreas de maior exposição, e a orientação dos edifícios em geral de forma a garantir a exposição solar mais favorável à redução dos consumos energéticos e obtenção dos melhores níveis de conforto térmico e de renovação de ar;

d) Integrar convenientemente os espaços verdes e os espaços de uso especial, assim como a rede viária, previstas no presente Plano;

e) Os espaços verdes devem ser devidamente tratados e programados para proteção, enquadramento, ou lazer e recreio da população, conforme definido pelo PUFZ;

f) Incentivar a criação de novos espaços verdes de proximidade na sequência de novas operações de loteamento, operações de reparcelamento, ou obras de impacte semelhante a um loteamento;

g) Manter, sempre que possível, a morfologia do terreno para minorar os volumes de aterro e escavação;

h) Valorizar a componente natural e a preservação das espécies autóctones e introdução de vegetação;

i) Definir malhas viárias coerentes e devidamente estruturadas, corretamente articuladas com a rede viária constante na planta de zonamento, promovendo soluções de continuidade e fluidez ajustadas à topografia do terreno para evitar grandes modelações;

j) Contemplar as soluções adequadas à melhoria da acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada ao meio edificado e aos transportes públicos.

Artigo 49º

UOPG1: Zona norte

1. O objetivo para esta UOPG é o de programar a ocupação das áreas que envolvem a entrada norte da Vila, assegurando a qualidade do espaço público abrangido e a integração harmoniosa na envolvente, seja ela edificada ou naturalizada.

2. No planeamento desta unidade devem respeitar-se as seguintes exigências:

a) Definir o desenho urbano das áreas não ocupadas e a alteração do uso pecuário existente numa das propriedades abrangidas, em articulação com os espaços verdes, quer existentes na envolvente, quer propostos;

b) Definir as condições necessárias para a colmatação dos espaços a consolidar e a salvaguarda das áreas afetas à estrutura ecológica delimitada no PUFZ;

c) Garantir a acessibilidade e a articulação com os espaços verdes e de equipamentos contíguos;

d) Excluem-se do cálculo do índice médio de utilização definido para esta UOPG, o solo urbanizado referente aos espaços consolidados e a consolidar tipo I, pelo que este índice não se aplica às operações urbanísticas a realizar nestes espaços;

e) Definir o desenho da via de entrada na Vila como uma avenida qualificada e desenvolver uma frente urbana em harmonia com o tipo de ocupação existente no espaço consolidado;

f) Preservar e potenciar a captação inativa localizada no espaço verde para rega e como reserva estratégica;

g) Efetuar a recolha de dados acústicos que permitam avaliar possíveis conflitos resultantes da variante norte, e definir medidas adequadas.

Artigo 50º

UOPG2: Zona sudoeste

1. O objetivo para esta UOPG é o de programar a ocupação de uma área descomprometida, estruturada por vias do sistema primário e secundário, assegurando a qualidade do espaço público abrangido e a integração harmoniosa na envolvente, seja ela edificada ou naturalizada.

2. No planeamento desta unidade devem respeitar-se as seguintes exigências:

   a) Definir o desenho urbano das áreas não ocupadas em articulação com os espaços consolidados e os espaços a consolidar de tipo I;
   b) Definir as condições necessárias para a colmatação dos espaços a consolidar de tipo I e a salvaguarda das áreas afetas à estrutura ecológica definida no PUFZ;
   c) Excluem-se do cálculo do índice médio de utilização definido para esta UOPG, o solo urbanizado referente aos espaços consolidados e a consolidar tipo I, pelo que este índice não se aplica às operações urbanísticas a realizar nestes espaços.

Artigo 51º

UOPG3: Zona sudeste

1. O objetivo para esta UOPG é o de programar a ocupação de áreas parcialmente descomprometidas, que fazem a transição entre espaços centrais e o solo rural, e que são estruturadas por vias do sistema primário e secundário, existentes e propostas, assegurando a qualidade do espaço público abrangido e dos espaços de e para uso especial e a integração harmoniosa na envolvente, seja ela edificada ou naturalizada.

2. No planeamento desta unidade devem respeitar-se as seguintes exigências:

   a) Definir o desenho urbano das áreas não ocupadas em articulação com os espaços consolidados e os espaços a consolidar de tipo I e II, os espaços de e para equipamentos e o conjunto de espaços verdes propostos;
   b) Definir as condições necessárias para a colmatação dos espaços a consolidar de tipo I e II e a salvaguarda das áreas afetas à estrutura ecológica definida no PUFZ;
   c) Os espaços verdes de proteção devem assegurar a continuidade com os espaços verdes para enquadramento e os espaços verdes de recreio e lazer, por meio de caminhos pedonais e/ou cicláveis naturalizados;
   d) Excluem-se do cálculo do índice médio de utilização definido para esta UOPG, o solo urbanizado referente aos espaços consolidados, espaços a consolidar tipo I e tipo II, e espaços de equipamentos, pelo que este índice não se aplica às operações urbanísticas a realizar nestes espaços;

CAPÍTULO IX
EDIFICAÇÃO

Artigo 52º
Disposições gerais

No fracionamento de prédios deve assegurar-se que os lotes e as parcelas resultantes cumpram, as disposições do presente regulamento, após a respetiva divisão.

Artigo 53º
Segurança das edificações

1. Os projetos de obras a elaborar devem assegurar o cumprimento do Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios.

2. Relativamente à prevenção e redução da vulnerabilidade sísmica, devem ser observadas as relações entre as novas construções e a envolvente, nomeadamente no uso de materiais com comportamentos sísmicos distintos, bem como considerar as diferenças de volumetria, por serem fatores suscetíveis de aumentar a vulnerabilidade sísmica do conjunto edificado.

3. Nas obras resultantes das operações urbanísticas a desenvolver nos edifícios a manter, devem ser adotadas as soluções técnicas adequadas ao reforço da estrutura e à adoção de soluções adequadas à segurança contra incêndios, inundações e atividade sísmica.

4. Na reconstrução, conservação e construção de edifícios deve ser privilegiada a utilização de materiais resistentes à propagação do fogo.

Artigo 54º
Recuos e afastamentos

1. Ficam estabelecidos os seguintes recuos e afastamentos mínimos da construção principal em relação ao limite do lote ou prédio, em função da tipologia de construção:

Quadro 4: Afastamentos

	Frontal (m)	Lateral (m)	Tardoz (m)
Banda	-	-	6
Geminada	-	3/-	6
Isolada	3	3	6

2. Se o afastamento lateral da construção ao limite do lote ou prédio for inferior a 5metros não é permitida a abertura de vãos de compartimentos de habitação.

3. Não ficam sujeitas a estes recuos e afastamentos as novas construções ou reconstruções em solo urbanizado e cujo posicionamento da fachada está à partida definido pelo alinhamento, recuo ou construção preexistente, ou que disponha de alvará de licença/comunicação prévia de operação de loteamento válida de loteamento em vigor à data de aprovação do presente Plano.

4. São permitidos recuos e afastamentos inferiores aos constantes dos números anteriores em casos de colmatação ou reconstrução em situações cuja topografia do terreno torne manifestamente impossível o seu cumprimento, desde que não sejam prejudicadas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança dos lotes ou prédios contíguos.

5. Em solo urbanizado, a alteração aos recuos e afastamentos entre fachadas dos edifícios, assim como a deslocação dos planos marginais e a retificação de alinhamentos ou recuos só são permitidas desde que previstas em plano de pormenor, unidade de execução, ou, na falta destes, sempre que a Câmara Municipal o entenda em cumprimento disposto do presente regulamento.

6. Cada novo lote ou prédio edificável deve possuir uma frente para a via pública com uma largura mínima de 8 metros, salvo nos espaços centrais e nos espaços residenciais existentes consolidados e a consolidar.

Artigo 55º

Edifícios anexos

É permitida a construção de edifícios anexos de apoio à construção principal, desde que, para além do cumprimento das disposições do RGEU relativas a ventilação, iluminação e afastamento, sejam observadas as seguintes regras:

a) Não ocuparem uma área superior a 50 m^2;

b) Ter apenas um piso;

c) A altura da fachada, máxima, não exceder 2,6 metros;

d) É proibida a utilização como habitação;

e) É proibido construir entre o plano frontal da fachada da construção principal e o limite frontal do lote relativamente à via de acesso principal, a menos que se destinem a garagem.

Artigo 56º

Caves e sótãos

1. A altura máxima de apoio da cobertura sobre as fachadas, medida do nível do pavimento do sótão até à linha de interseção com a cobertura é de 0.50 metros.

2. Os sótãos só são contabilizados para efeitos do cálculo do número máximo de pisos e da área de construção previstos no presente regulamento, quando se destinam ao uso habitacional ou quando apresentam pé-direito regulamentar.

3. Não é admitido o uso habitacional nas caves de edifícios novos.

4. As caves dos novos edifícios para habitação coletiva, escritórios ou serviços destinam-se, sempre que a sua localização ou áreas o permita, a estacionamento automóvel, instalações técnicas e / ou arrecadações.

5. As caves dos novos edifícios podem ocupar áreas superiores à área de implantação do edifício mas nunca excedendo uma área equivalente a 50% das mesmas, exceto se inseridas num conjunto urbano objeto de plano de pormenor ou loteamento.

Artigo 57º

Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos

1. As operações de loteamento devem integrar parcelas de terreno destinadas a espaços verdes, equipamentos e infraestruturas viárias, dimensionadas de acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, ou outra legislação que a venha substituir, e correspondem aos valores mínimos a considerar.

2. Para aferir o respeito dos parâmetros a que alude o número anterior, consideram-se, quer as parcelas de natureza privada destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de natureza privada, quer as parcelas a ceder à Câmara Municipal para aqueles fins.

3. Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas necessárias à operação de loteamento, nomeadamente, arruamentos viários e pedonais e redes de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, de eletricidade, de gás e de telecomunicações, e ainda de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, ou não se justificar a localização de qualquer equipamento público no dito prédio, não há lugar a cedências para esses fins, ficando no entanto, o proprietário, obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, de acordo com o Regulamento Municipal de Taxas.

Artigo 58º

Condições de acessibilidade nos projetos e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos, edifícios públicos e habitacionais

Nos espaços públicos, nos equipamentos coletivos, nos edifícios públicos e nos edifícios habitacionais, integrados na área de intervenção do plano de urbanização, têm de ser garantidas as condições de acessibilidade dos cidadãos com mobilidade condicionada, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 59º

Usos condicionados na proximidade de edifícios escolares

1. Na proximidade de edifícios escolares, é proibida a instalação, a menos de 200 metros dos acessos aos perímetros dos respetivos recintos, de novos estabelecimentos de bebidas, e de qualquer atividade que se afigure prejudicial à integridade física e intelectual da população.

2. Na proximidade de edifícios escolares não é permitida a construção de estabelecimentos qualificados como insalubres, nem a instalação de atividades geradoras de ruído, quer seja em edifícios novos, quer seja em edifícios existentes, a menos de 500 metros dos perímetros dos respetivos recintos.

CAPÍTULO X
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 60º
Alteração do PDM de Ferreira do Zêzere

1. A planta de zonamento do PUFZ, na sua área de intervenção altera a Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere, ficando sujeita às disposições do presente regulamento.

2. Com a entrada em vigor do PUFZ, é revogada a Planta de Ordenamento da Vila de Ferreira do Zêzere, à escala 1/5000.

3. Com a entrada em vigor do PUFZ, na respetiva área de intervenção são revogadas as seguintes disposições do plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere:

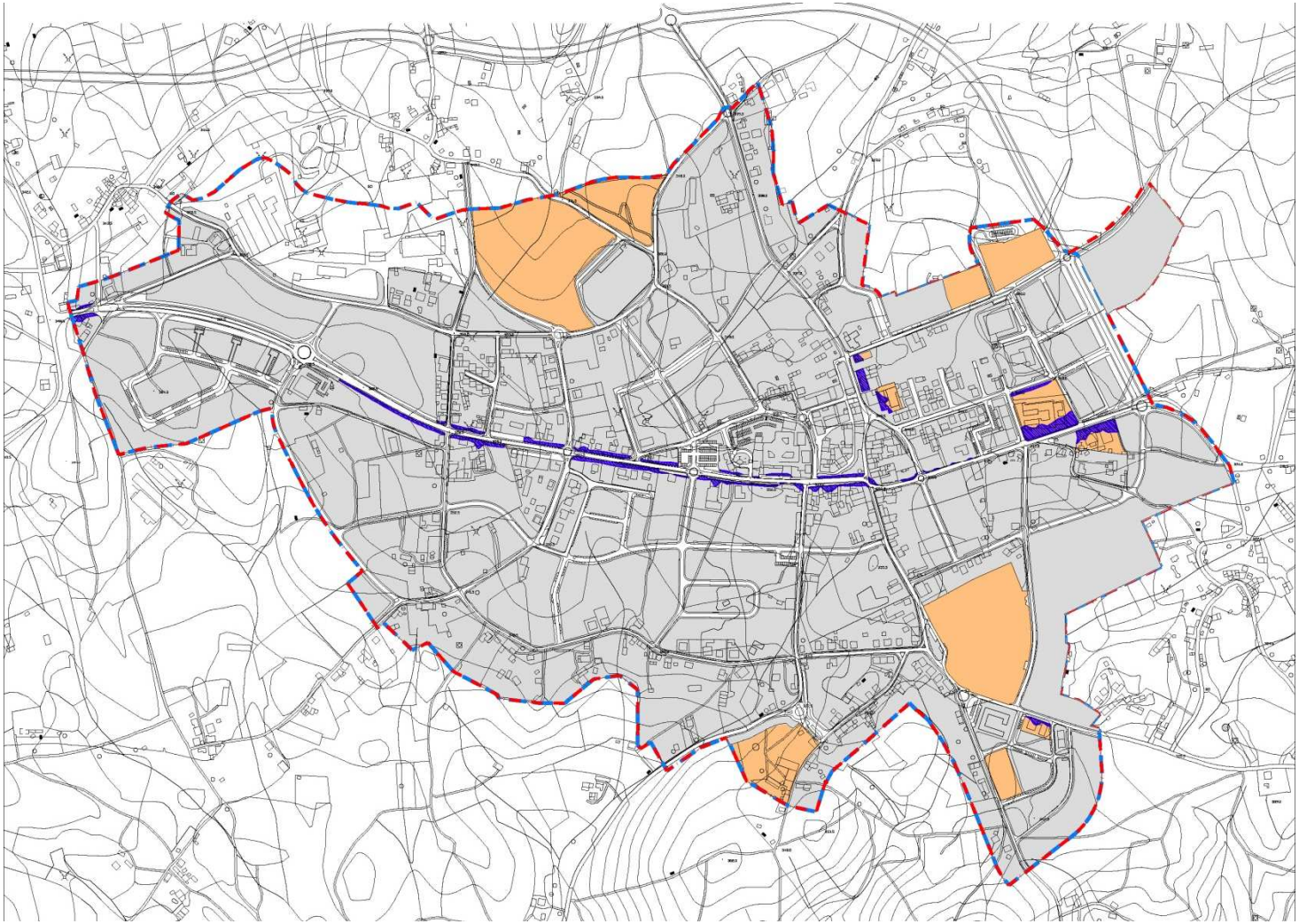
a) Número 3 do artigo 60º;
b) Artigos 61º e 62º;
c) Número 2 do artigo 66º;
d) Artigos 67º a 77º.

Artigo 61º
Entrada em vigor

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

ANEXO 1

CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA E ÁREAS DE RISCO AO USO DO SOLO



LEGENDA

LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

PERÍMETRO URBANO PROPOSTO

CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA

Zonas Sensíveis

Zonas Mistas

Zonas sem classificação

ÁREAS DE RISCO AO USO DO SOLO

Zonas de conflito