

### Aviso n.º 28562/2008

Maria Helena Rosa de Teodósio e Cruz Gomes de Oliveira, Vice Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede, torna público, nos termos e para efeitos do disposto na alínea *d*) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, que a Assembleia Municipal, em sua sessão ordinária de 26 de Abril de 2007, sob proposta da Câmara Municipal de Cantanhede — reunião ordinária de 17 de Abril de 2007 — deliberou aprovar o Plano de Urbanização de Febres, o qual entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

16 de Outubro de 2008. — A Vice-Presidente da Câmara, *Maria Helena Rosa de Teodósio e Cruz Gomes de Oliveira*.

### Regulamento do Plano de Urbanização de Febres

## TÍTULO I

### Disposições Gerais

#### Artigo 1.º

##### Âmbito

1. O Plano de Urbanização de Febres, adiante designado por Plano, constitui o instrumento definidor das linhas gerais da política de ordenamento físico e da gestão urbanística do território, regulamentado ao abrigo do regime jurídico dos Planos Municipais de Ordenamento do Território.

2. O Plano abrange todo a área integrada no perímetro urbano do aglomerado de Febres.

#### Artigo 2.º

##### Objectivos

Constituem objectivos do Plano:

- Apoiar uma política de desenvolvimento que permita a utilização dos recursos naturais e humanos, sem que tal coloque em causa o seu equilíbrio ambiental e social;
- Definir e estabelecer os princípios e regras para a ocupação, uso e transformação do solo, de modo a promover a sua adequação às potencialidades do local;
- Estabelecer a disciplina da edificabilidade que permita preservar os valores naturais, urbanísticos, paisagísticos e patrimoniais;
- Fornecer indicadores para o planeamento, designadamente para a elaboração de outros Planos Municipais de Ordenamento do Território;
- Servir de enquadramento à elaboração de Planos de Actividades do Município.

#### Artigo 3.º

##### Revisão

O Plano deve ser objecto de revisão nos termos da legislação em vigor.

#### Artigo 4.º

##### Natureza e força jurídica

1. O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respectivas disposições de cumprimento obrigatório, para as intervenções de iniciativa pública, privada ou cooperativa.

2. As normas relativas às servidões e restrições de utilidade pública, nomeadamente a Reserva Ecológica Nacional, a Reserva Agrícola Nacional, o Domínio Hídrico, a protecção do património ambiental, bem como

as destinadas a assegurar a implantação e instalação de equipamentos de iniciativa pública prevalecem sobre outras intenções de ocupação e utilização do solo.

3. Na ausência de outros instrumentos de gestão territorial as prescrições do Plano são de aplicação directa.

#### Artigo 5.º

##### Composição

O Plano é constituído pelas seguintes peças escritas e desenhadas:

Peças Escritas — Regulamento

Peças Desenhadas

Desenho n.º 15 — Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública — 1: 5000

Desenho n.º 16 — Zonamento — 1: 5000

O Plano é acompanhado pelas seguintes peças escritas e desenhadas:

Peças Escritas — Relatório

Peças Desenhadas

Desenho n.º 1 — Planta de Enquadramento — 1/50.000

Desenho n.º 2 — Extracto da Planta de Condicionantes do PDM — 1/25.000

Desenho n.º 3 — Extracto da Planta de Ordenamento do PDM — 1/25.000

Desenho n.º 4 — Planta da Situação Existente — 1/5.000

Desenho n.º 4.1 — Planta Comparativa dos Perímetros Urbanos — 1/5.000

Desenho n.º 5 — Planta de Volumetrias — 1/2.000

Desenho n.º 6 — Planta do n.º de Fogos — 1/2.000

Desenho n.º 7 — Planta do Estado de Conservação — 1/2000

Desenho n.º 8 — Planta Funcional (R/C) — 1/2000

Desenho n.º 9 — Planta do Uso Actual do Solo — 1/5000

Desenho n.º 10 — Planta da REN — 1/5000

Desenho n.º 11 — Planta da RAN — 1/5000

Desenho n.º 12 — Planta da Estrutura Ecológica — 1/5000

Desenho n.º 13 — Planta do Traçado das Redes de Infra-estruturas — 1/5000

Desenho n.º 14 — Planta de Compromisso Urbanísticos — 1/5000

Desenho n.º 17 — Planta de Zonamento Acústico — 1/5000

#### Artigo 6.º

##### Definições

Para efeitos deste regulamento adoptam-se as seguintes definições:

a) Área Bruta de Construção — valor numérico, expresso em metros quadrados (m<sup>2</sup>), resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores incluindo comunicações verticais (nomeadamente escadas, rampas e caixas de elevadores) e alpendres e excluindo os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótão sem pé direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios;

b) Cércea — dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc;

c) Densidade Habitacional — valor expresso em fogos/ha, correspondente ao quociente entre o número de fogos existentes ou previstos e a superfície de referência em causa;

d) Índice de Impermeabilização — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área de impermeabilização e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

e) Índice de Implantação — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

f) Índice Volumétrico — multiplicador urbanístico, expresso em m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, correspondente ao quociente entre o volume do espaço ocupado pelos edifícios, acima do nível do terreno, e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

g) Índice de Utilização ou Construção — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas brutas de construção e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

h) Lote — área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada ou autorizada nos termos da legislação em vigor;

i) Lugar de Estacionamento — área não edificada de domínio público afecta em exclusivo a estacionamento de veículo ligeiro, servida por arruamento ou área de domínio público ou privado afecta em exclusivo a essa utilização, com as dimensões estabelecidas na legislação em vigor;

j) Obras de ampliação — as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente;

k) Parcela — área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de operação de loteamento;

l) Recuperação Urbana — conjunto de operações tendentes à reconstituição de um edifício ou conjunto degradado, ou alterado por obras anteriores sem qualidade, sem que no entanto esse conjunto de operações assumam as características de um restauro;

m) Renovação Urbana — conjunto de operações urbanísticas que visam a reconstrução de áreas urbanas subocupadas ou degradadas, às quais não se reconhece valor como património arquitectónico ou conjunto urbano a preservar, com deficientes condições de habitabilidade, de salubridade, de estética ou de segurança, implicando geralmente a substituição dos edifícios existentes;

n) Superfície de Impermeabilização — também designada por Área de Impermeabilização, é o valor numérico, expresso em metros quadrados (m<sup>2</sup>), resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamento, equipamentos desportivos e logradouros.

## TÍTULO II

### Condicionantes

#### CAPÍTULO I

#### Paisagem e recursos naturais

##### SECÇÃO I

#### Reserva Ecológica Nacional (REN)

##### Artigo 7.º

##### Caracterização

Os solos incluídos na Reserva Ecológica Nacional encontram-se delimitados na Planta de Condicionantes, regendo-se o uso, a ocupação e a transformação do solo pela legislação em vigor.

##### SECÇÃO II

#### Reserva Agrícola Nacional (RAN)

##### Artigo 8.º

##### Caracterização

Os solos incluídos na Reserva Agrícola Nacional encontram-se delimitados na Planta de Condicionantes, regendo-se o uso, a ocupação e a transformação do solo pela legislação em vigor.

##### SECÇÃO III

#### Domínio hídrico

##### Artigo 9.º

##### Caracterização

1. O Domínio Hídrico é definido pelo Decreto-Lei n.º 46/94, de 22 de Fevereiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 234/98, de 22 de Julho, bem como as disposições que se encontram em vigor constantes no Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 89/87, de 26 de Fevereiro, integrando designadamente:

- Os leitos e margens dos cursos de água navegáveis ou fluviáveis;
- Os leitos e margens de linhas de água não navegáveis nem fluviáveis.

2. As margens das águas referidas na alínea b) do ponto 1, têm faixa de protecção com largura de 10 m.

##### SECÇÃO IV

#### Zonas inundáveis

##### Artigo 10.º

##### Caracterização

1. De acordo com o Decreto-Lei n.º 364/98, de 21 de Novembro, o uso, a ocupação e a transformação do solo nas zonas inundáveis deverão respeitar os seguintes condicionamentos:

- As cotas de soleira das novas edificações de uso habitacional bem como garagens e anexos em solo urbanizado deverão respeitar valores superiores à cota local de máxima cheia conhecida;

b) As cotas de soleira das novas edificações de uso comercial ou de serviços em solo urbanizado, bem como das edificações existentes a sujeitar a mudança de uso para comércio e serviços deverão respeitar valores superiores à cota local de máxima cheia conhecida;

c) Não são permitidas caves;

d) Deverão, nestas zonas, serem reforçadas as medidas de protecção civil;

e) Não são permitidas canalizações de linhas de água sendo interdita a ocupação da faixa de jurisdição dos 10 metros das mesmas;

f) Desenvolver acções para que sejam formalizados leitos de linhas de água nos locais em que existem descontinuidade das mesmas;

g) Numa faixa de 50 metros a contar das linhas de água, apenas são permitidas obras de manutenção e beneficiação para as situações já legalizadas;

h) Desincentivar a ocupação na faixa dos 50 m aos 100 m, a contar das linhas de água, salvo se forem cotas claramente acima da influência das marés

## SECÇÃO V

### Outros valores naturais

#### Artigo 11.º

#### Captações de águas subterrâneas

As captações de águas subterrâneas destinadas ao abastecimento público deverão ser objecto de delimitação de perímetros de protecção de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 382/99, de 22 de Setembro.

#### Artigo 12.º

#### Recursos Florestais

1. De acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de Maio, os cortes ou arranques em povoamentos de Sobreiro e de Azinheira só podem ser autorizados para empreendimentos de imprescindível utilidade pública, assim declarados a nível ministerial, sem alternativa válida de localização.

2. Caso exista necessidade de substituir os povoamentos de Pinheiro bravo e Eucalipto existentes quer para a realização das infra-estruturas quer para a requalificação dos espaços propostos no PU, deve ser cumprido o Decreto-Lei n.º 173/88, de 17 de Maio, se vier a ser efectuado o corte prematuro de exemplares de Pinheiro bravo ou de Eucalipto em áreas superiores a 2 ha e do Decreto-Lei n.º 174/88, de 17 de Maio, que estabelece a obrigatoriedade de manifestar o corte ou arranque de árvores.

3. Nas áreas florestais a projectar, e de acordo com o previsto no Decreto Regulamentar n.º 55/81, de 18 de Dezembro, onde estejam instaladas linhas de transporte de energia deve existir uma faixa de protecção que abranja a projecção das linhas e de mais uma faixa adjacente de largura não inferior a 10 metros, onde não é permitido o crescimento de arvoredo e de matos.

## CAPÍTULO II

### Outras condicionantes

#### SECÇÃO I

#### Infra-estruturas

#### SUBSECÇÃO I

#### Rede rodoviária

#### Artigo 13.º

#### Estrada Nacional da Rede Nacional Complementar

A Estrada Nacional da Rede Nacional Complementar é constituída pelo troço da EN 234, que delimita a sul o aglomerado de Febres, sendo aplicáveis as disposições constantes da legislação em vigor.

#### Artigo 14.º

#### Rede Municipal

1. A Rede Municipal existente no aglomerado de Febres é constituída pelas Estradas Municipais, Caminhos Municipais, pelas Vias Urbanas e por outras Vias Não Classificadas.

2. A Rede de Estradas Municipais existente é constituída pelos troços da EM 585, EM 612 e EM 588 que integram o perímetro urbano.

3. A Rede de Caminhos Municipais Classificados é constituída pelos CM 1015, CM 1016 e CM 1017.

4. A Rede de Caminhos Municipais é, ainda, constituída, por outras vias já construídas ou projectadas, mas ainda não classificadas e identificadas nas Plantas de Condicionantes e de Ordenamento.

5. As proibições relativas às acções de construção e actividades de estabelecimento, implantação ou produção em terrenos limítrofes da plataforma das Estradas Municipais e Caminhos Municipais, são as constantes da legislação em vigor.

#### Artigo 15.º

#### Condicionamentos

1. Sem prejuízo dos condicionamentos definidos na legislação em vigor para a Rede Municipal devem, ainda, ser respeitados os seguintes condicionamentos, de acordo com a hierarquia da rede viária proposta no presente Plano, nomeadamente a Rede Viária Principal, Complementar e de Acesso Local.

2. Os alinhamentos mínimos a estabelecer relativamente ao eixo das vias da Rede Viária Principal, Complementar e de Acesso Local são respectivamente:

Construção de muros de vedação — de acordo com o definido nos artigos 44.º, 45.º e 46.º;

Implantação das construções para uso habitacional, serviços e comércio — 16m, 13m e 10m.

3. Os alinhamentos mínimos estabelecidos no ponto 2 poderão ser alterados quando o arruamento confinante não possua o perfil mínimo considerado pelo presente Regulamento ou, ainda, aquando da existência de alinhamentos dominantes diferentes do mencionado no ponto anterior, passando os mesmos a ser fixados, caso a caso, pelos serviços técnicos competentes da Câmara Municipal.

4. Para a implantação de espaços de serviços e comércio permite-se o alinhamento fixado para os espaços de uso habitacional ficando, no entanto, o mesmo condicionado ao cumprimento do número mínimo de lugares de estacionamento bem como ao respeito pela escala urbana da classe de espaço em que se insere.

6. Para a implantação de indústrias e armazéns, deverá ser respeitado o afastamento mínimo de 30 metros ao eixo da via confinante, com a excepção das unidades que, pelas suas características volumétricas, sejam compatíveis com a escala urbana da classe de espaço em que se insere, caso em que será permitido um afastamento menor.

7. É igualmente considerada a proposta de variante de Febres, assinalada na Planta de Zonamento, com um corredor de protecção de 50 m contados para ambos os lados do eixo da via.

## SUBSECÇÃO II

### Rede eléctrica

#### Artigo 16.º

#### Condicionamentos

1. Os condicionamentos a respeitar relativamente à rede eléctrica constam do Decreto Regulamentar n.º 01/92, de 18 de Fevereiro, Decreto Regulamentar n.º 90/84, de 26 de Dezembro, Decreto-Lei n.º 26852, de 30 de Julho de 1936 alterado pelo Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 Junho, e Decreto-Lei n.º 43335, de 19 de Novembro de 1960.

2. Qualquer possibilidade de interferência de construções com as infra-estruturas eléctricas deverá ser sujeita a parecer da entidade competente.

## SUBSECÇÃO III

### Sistemas de saneamento básico e distribuição de água

#### Artigo 17.º

#### Condicionamentos

1. Nos condicionamentos a respeitar relativamente à protecção das redes de esgotos e das redes de distribuição de água devem ser observadas as disposições constantes da legislação em vigor.

2. Sem prejuízo da legislação em vigor, é interdita a deposição de resíduos sólidos ao longo de uma faixa de 10 m, medida para um e para outro lado das condutas de adução de água, de adução-distribuição de água e dos emissários das redes de drenagem de esgotos.

3. É estabelecida uma faixa de protecção com a largura de 15 m em redor dos reservatórios de água potável, na qual é interdita a construção, a deposição de resíduos sólidos ou líquidos, a plantação de espécies arbóreas ou arbustivas cujo desenvolvimento possa provocar danos e a fertilização de culturas agrícolas.

## SECCÃO II

## Equipamento escolar

## Artigo 18.º

## Zonas de protecção a edifícios escolares

De acordo com a legislação em vigor os condicionamentos respeitantes às zonas de protecção a edifícios escolares são os seguintes:

- a) Nas áreas imediatamente envolventes aos recintos escolares que venham a ser concretizados na vigência do Plano, não devem existir quaisquer obstáculos volumosos, naturais ou edificados que produzam o ensombramento desses recintos;
- b) É interdita qualquer construção cujo afastamento a um recinto escolar existente ou proposto seja inferior a 12 m;
- c) Os afastamentos devem ser calculados por forma que uma linha traçada a partir de qualquer ponto das extremas Sul, Nascente e Poente do recinto escolar e formando ângulo de 35.º com a horizontal que passa por esse ponto, não encontre quaisquer obstáculos. Na extrema Norte do recinto aquele poderá ser de 45.º;
- d) As zonas de protecção abrangem, regra geral, uma faixa de 50 m de largura a contar dos limites do recinto escolar, podendo conter uma zona *non ædificandi* e uma zona de construção condicionada.

## SECCÃO III

## Cartografia

## Artigo 19.º

## Marcos geodésicos, de triangulação cadastral ou outras referências

1. De acordo com a legislação em vigor, os marcos geodésicos, destinados a assinalar pontos fundamentais para apoio à cartografia e levantamentos topográficos, devem ser protegidos de forma a garantir a sua visibilidade.

2. Na proximidade dos marcos geodésicos, considera-se como mínima uma área de protecção envolvente com 15 m de raio, onde qualquer acção de plantação ou construção de edificação só poderá ser autorizada desde que não seja prejudicada a sua visibilidade.

3. Quaisquer obras, construções ou plantações na área envolvente dos vértices geodésicos deverão ser sujeitas a parecer da entidade da tutela.

## SECCÃO IV

## Património arqueológico

## Artigo 20.º

## Condicionamentos

1. Quem tiver encontrado ou encontrar em terreno público ou particular, quaisquer testemunhos arqueológicos fica obrigado a dar imediato conhecimento à Câmara Municipal de Cantanhede que por sua vez informará de imediato a entidade competente a fim de serem tomadas as providências convenientes.

2. Em áreas onde se presume a existência de bens arqueológicos é obrigatória a execução de trabalhos prévios de prospecção, como condição do licenciamento de obras que envolvam a transformação da topografia ou da paisagem.

3. No caso de obras ou trabalhos em curso, quando forem encontrados testemunhos arqueológicos, aqueles devem de imediato ser suspensos até determinação em contrário pela Câmara Municipal de Cantanhede sem prejuízo de autorização da entidade competente.

4. A Câmara Municipal de Cantanhede assegurará a salvaguarda desses testemunhos, nomeadamente recorrendo a entidades científicas de reconhecida idoneidade, que efectuem estudos na região, sem prejuízo de comunicação à entidade competente.

## TÍTULO III

## Uso dos solos

## Artigo 21.º

## Qualificação do solo

1. A classificação do solo urbano visa, através da definição do perímetro urbano, assegurar a qualidade dos solos para os quais é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele

se compreendendo os solos urbanizados e os solos afectos à estrutura ecológica.

2. Em função do uso dominante dos solos, são consideradas as seguintes qualificações do solo, identificadas na Planta de Zonamento à escala 1: 5 000:

Solo Urbanizado  
 Área Urbana Consolidada  
 Área Urbana a Completar de Densidade I, II, III  
 Zona Industrial  
 Equipamentos de Utilização Colectiva  
 Estrutura Ecológica Urbana

## Artigo 22.º

## Perímetro urbano e condicionamentos

1 — O perímetro urbano delimita o conjunto do solo urbanizado (áreas urbanas consolidada e a completar, zona industrial e equipamentos de utilização colectiva) e da estrutura ecológica urbana, no interior do qual é interdita:

- a) A instalação de parques de sucata, depósitos de resíduos sólidos e de produtos explosivos e de produtos inflamáveis por grosso;
- b) Instalações industriais dos tipos 1 e 2, para efeitos de licenciamento industrial, nos termos da legislação em vigor.

## CAPÍTULO I

## Solo urbanizado

## SECCÃO I

## Disposições comuns

## Artigo 23.º

## Caracterização

1. O Solo Urbanizado caracteriza-se pela existência de infra-estruturas primárias e secundárias e por uma concentração de funções urbanas, estando definidos os alinhamentos dos planos marginais na maioria das parcelas/lotês, por edifícios a manter.

2 — O Solo urbanizado no aglomerado da Febres compreende as seguintes categorias:

- a) Área Urbana Consolidada
- b) Área Urbana a Completar (de Densidades I, II e III)
- c) Zona Industrial;
- d) Equipamentos de Utilização Colectiva

## Artigo 24.º

## Edificação em solo urbanizado — Condicionamentos gerais

1. Manutenção dos alinhamentos:

- a) Em quaisquer obras de ampliação, conservação, reconstrução, substituição ou adaptação serão sempre respeitados os alinhamentos dos edifícios existentes, de forma a não se alterarem as características arquitectónicas e urbanísticas do local;
- b) Exceptua-se da alínea anterior as construções e ou ampliações de edifícios quando as preexistências não possam servir de referência devido a configurações que se considerem dissonantes ou desenquadradas do conjunto;
- c) Quando se verifique os termos da alínea b) do presente artigo, o alinhamento das construções deverá respeitar o disposto no artigo 15.º do presente Regulamento.

2. Revestimento das Edificações:

- a) No revestimento exterior dos edifícios a aplicação de materiais cerâmicos, vidrados ou não, carece aprovação dos serviços técnicos competentes;
- b) São permitidos os rebocos lisos, de argamassa de cal e areia ou de cimento e areia, recobertos com caiação ou pintura a tinta de água. Ficam interditos os rebocos de cimento à vista e os irregulares tipo “tírolês”.

3. Forma e Revestimentos de Coberturas:

- a) A configuração, a textura e a cor dos telhados deverão ser mantidas nas suas características originais;
- b) A construção de novos edifícios deve respeitar a escala, a forma, a pendente e a orientação da maioria dos telhados da zona, não sendo de

aceitar pendentes superiores a 40 %, salvo em soluções resultantes de aplicação de sistemas construtivos e de formas tradicionais;

c) É sempre possível a integração de edifícios com cobertura em terraço;

d) Os telhados serão revestidos com telha de argila com formato e cor idênticos aos da vulgarmente chamada telha cerâmica.

#### 4. Fixação de Elementos Publicitários ou Outros:

a) A aplicação de anúncios de qualquer tipo no exterior dos edifícios, não poderá ser efectuada sem aprovação prévia da Câmara Municipal, que se pronunciará sobre o tipo de anúncio, sua configuração e respectivas dimensões, material e cor, bem como sobre a sua colocação e forma de afixação.

b) A colocação e instalação exterior de equipamentos especiais tais como aparelhos de ar condicionado, antenas de captura de sinal, antenas de televisão, painéis de energia solar e outros deverá ser feita em locais não visíveis da via pública.

5. No uso e ocupação do Solo Urbanizado delimitado pelo perímetro urbano devem ser respeitados os condicionamentos constantes do Decreto-Lei n.º 364/98, de 21 de Novembro e os termos do disposto no artigo 10.º do presente Regulamento.

6. Nos licenciamentos de construção e de operações de loteamento, será obrigatoriamente prevista a construção de lugares de estacionamento em conformidade com a legislação em vigor.

7. No Solo Urbanizado, quando se trate de parcelas em que as condições não permitam o cumprimento das condicionantes referidas para esta qualificação do solo, deverão ser apresentadas soluções alternativas devidamente justificadas que as dispensem e as convertam em compensações do Município, conforme regulamento municipal a aprovar.

#### Artigo 25.º

##### Comércio em solo urbanizado

1. No Solo Urbanizado é permitida instalação de unidades comerciais retalhistas de abastecimento diário e ocasional, desde que se respeitem os seguintes condicionamentos:

a) Índice Volumétrico de 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, aplicado ao produto entre a profundidade máxima de 50 metros pela frente da parcela confinante com a via pública;

b) Cércia máxima de 6,5 metros ou em conformidade com os edifícios envolventes quando estes existam;

c) Apresentação de projecto de arranjo de espaços exteriores, onde se deverá contemplar igualmente a organização e disposição dos lugares de estacionamento e dos acessos;

d) Justificação da solução de tráfego, com incidência nas situações de cargas e descargas de viaturas pesadas;

e) Criação de lugares de estacionamento em conformidade com o disposto no artigo 48.º do presente Regulamento.

#### Artigo 26.º

##### Indústrias e armazéns nas áreas urbanas

1. As indústrias, agro-indústrias e armazéns, dotados de infra-estruturas urbanísticas adequadas e dispondo de alinhamentos definidos, caracterizam-se pela permanência de instalações com funções industriais, garantindo a existência de postos de trabalho nas proximidades de zonas habitacionais.

2. Sem prejuízo da lei em vigor, os estabelecimentos industriais classificados como do Tipo 4, consideram-se compatíveis com a malha urbana, com possibilidade de instalação contígua a prédios de utilização habitacional ou mista, desde que em condições de isolamento eficaz, e desde que os referidos prédios ou partes deles não tenham utilização de carácter público.

3. Sem prejuízo da legislação em vigor, os estabelecimentos industriais classificados como do Tipo 3, consideram-se compatíveis com a malha urbana, com possibilidade de instalação em parcela/lote ou edifício isolado sem outro tipo de utilização.

4. Nos termos da legislação em vigor, a instalação, alteração e laboração dos estabelecimentos industriais dos Tipos 3 e 4, estão sujeitas a prévia autorização e licenciamento municipal.

5. Sem prejuízo da legislação em vigor, as áreas de indústria e armazenagem existentes podem ser objecto de obras de modernização, reestruturação e adaptação ou renovação de acordo com os seguintes condicionamentos:

a) O índice de utilização máximo — 0,45, aplicado à área da parcela, resultante entre a profundidade máxima de 50 m e a frente confinante com a via pública, até ao limite máximo de área bruta de construção de 200 m<sup>2</sup>;

b) Cércia máxima de 6 m, excepto quando se tratarem de instalações técnicas devidamente justificadas, condicionada simultaneamente ao

máximo definido por um plano de 45.º traçado a partir de qualquer das extremas da parcela/lote;

c) Percentagem máxima de superfície impermeabilizada — 70%;

d) Tratamento de efluentes líquidos e gasosos em conformidade com a legislação em vigor;

e) Obrigatoriedade de arranjos de espaços exteriores de áreas não impermeabilizadas;

f) Número mínimo de lugares de estacionamento em conformidade com a legislação em vigor;

g) O abastecimento de água deverá processar-se sempre a partir da rede pública de distribuição.

## SECÇÃO II

### Área urbana consolidada

#### Artigo 27.º

##### Caracterização e usos

1. A Área Urbana Consolidada é constituída pela zona urbana onde os arruamentos e os alinhamentos das edificações estão definidos e onde se visa ordenar o aproveitamento das parcelas não edificadas e se admite a substituição de edifícios, bem como a modificação das funções e usos urbanos, mantendo as características morfológicas e tipológicas do tecido urbano existente.

2. Na Área Urbana Consolidada são admitidos os usos habitacionais, através de edificação unifamiliar isolada, geminada ou em banda, equipamentos de utilização colectiva, unidades de comércio, serviços, turismo e restauração e indústria compatível com esta classe de espaço.

3. Na Área Urbana Consolidada não serão permitidas construções com profundidade superior a 16 metros a partir do 1.º piso.

#### Artigo 28.º

##### Condicionamentos

Para além do estipulado no artigo 24.º do presente regulamento, a Área Urbana Consolidada fica ainda sujeita aos seguintes condicionamentos:

a) A construção em lote ou parcela livre ou a substituição de edificações obsoletas respeitarão os alinhamentos e as profundidades dominantes ou, em alternativa, deverão cumprir um Índice de Utilização de 0,60, 0,55 e 0,50, consoante se localize respectivamente em Área Urbana a completar de Densidade I, II, III;

b) Sem prejuízo do disposto na alínea a) do presente artigo, poderá ser autorizado o aumento da cércia existente, desde que esta se integre no troço edificado e daí não resulte adulteração das características urbanísticas do local, não podendo ser excedida a cércia dominante do arruamento onde a construção se insere e mantidos os alinhamentos de frente e tardoz. Em nenhuma situação se poderá ultrapassar os três pisos;

c) Quando admissíveis a Câmara Municipal poderá condicionar as mudanças de uso de habitação para serviços, que devem confinar-se ao rés-do-chão, obrigando à execução de obras de conservação e restauro do edifício;

d) A Câmara Municipal poderá autorizar a mudança de uso para estabelecimentos hoteleiros e estabelecimentos de restauração e bebidas, sem prejuízo do presente artigo e da legislação em vigor para o sector;

e) O n.º máximo de pisos não poderá exceder em um piso a altura da edificação preexistente ou a cércia dos edifícios confinantes, não excedendo em qualquer caso os três pisos.

## SECÇÃO III

### Área urbana a completar

#### Artigo 29.º

##### Caracterização

1. A Área Urbana a Completar compreende áreas dotadas de infra-estruturas e de algumas das características urbanas e que progressivamente tendem a assumir-se como áreas urbanas consolidadas.

2. De acordo com a aplicação dos parâmetros urbanísticos, são consideradas três subcategorias de Área Urbana a Completar: Densidade I, Densidade II e Densidade III.

#### Artigo 30.º

##### Disposições comuns

1. Na Área Urbana a Completar são admitidos os usos habitacionais, através de edificação unifamiliar isolada, geminada ou em banda, equipa-

mentos de utilização colectiva, unidades de comércio, serviços, turismo e restauração e indústria compatível com esta classe de espaço.

2. Para além do estipulado no artigo 24.º do presente Regulamento, a Área Urbana a Completar fica, igualmente, sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Número máximo de pisos — 2;
- b) O Índice de Utilização Máximo a aplicar diz respeito a todas as construções;

3. Sem prejuízo da legislação em vigor, e conjugado com o estipulado na alínea b) do ponto anterior, é permitida a construção de anexos, desde que sejam respeitados os seguintes condicionamentos:

- a) Pé direito máximo — 2, 60 m, em casos de tectos horizontais e 3 m em situações de tectos inclinados;
- b) Quando separados da construção principal, os anexos deverão ficar afastados da mesma de, no mínimo, 6 m;
- c) Quando encostados à construção principal, deverá ser apresentado estudo que enquadre as construções existentes;
- d) Os anexos não podem constituir fracções autónomas, excepto se estes forem utilizados para a instalação de indústrias do Tipo 4, caso em que se admite o regime de propriedade horizontal.

#### Artigo 31.º

##### Área Urbana a Completar de Densidade I

1. Para além do estabelecido no artigo 30.º do presente Regulamento, a edificabilidade na Área Urbana a Completar de Densidade I fica ainda sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Em áreas em que predomine a construção geminada ou em banda deverá atender-se à imagem urbana e às condicionantes locais, delimitando volumetricamente a construção pelo alinhamento, profundidade e cêrcea dominantes, sendo obrigatório um estudo de enquadramento na envolvente a justificar a pretensão;
- b) Índice de Utilização Máximo — 0,55.

#### Artigo 32.º

##### Área Urbana a Completar de Densidade II

1. Para além do estabelecido no artigo 30.º do presente Regulamento, a edificabilidade na Área Urbana a Completar de Densidade II fica ainda sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Em áreas em que predomine a construção geminada ou em banda deverá atender-se à imagem urbana e às condicionantes locais, delimitando volumetricamente a construção pelo alinhamento, profundidade e cêrcea dominantes, sendo obrigatório um estudo de enquadramento na envolvente a justificar a pretensão;
- b) Índice de Utilização Máximo — 0,50.

#### Artigo 33.º

##### Área Urbana a Completar de Densidade III

1. Para além do estabelecido no artigo 30.º do presente Regulamento, a edificabilidade na Área Urbana a Completar de Densidade III fica ainda sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Frente mínima de lote ou parcela de 12 metros, com a excepção de casos perfeitamente justificados em estudo específico, a aprovar pela Câmara Municipal, e, ainda, em situações de construção para habitação a custos controlados;
- b) Índice de Utilização Máximo — 0,45;
- c) Prédio confinante com arruamento público infra-estruturado;
- d) Pedido de licenciamento precedido de pedido de informação prévia;

2. Todas as construções/ampliações/remodelações pretendidas para as parcelas/construções existentes, inseridas na faixa de protecção da variante de Febres deverão ser previamente submetidas a parecer da entidade responsável.

#### SECÇÃO IV

##### Zona industrial

#### Artigo 34.º

##### Caracterização

1. Designa-se por Zona Industrial as áreas existentes ou propostas destinadas à implantação de estabelecimentos industriais e respectivos serviços complementares.

2. A Zona Industrial compreende as categorias de Área Industrial Existente e Área Industrial Proposta.

3. A ocupação, uso e transformação do solo na Área Industrial Existente rege-se pelo disposto na Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/97, de 27 de Março.

#### Artigo 35.º

##### Área Industrial Proposta — Caracterização e Condicionamentos

1 — A Área Industrial Proposta destina-se à ocupação por edificações com fins industriais ou actividades complementares, incluindo a vigilância, armazenagem, exposição e logística.

2. A Área Industrial Proposta, identificada na Planta de Zonamento define a ampliação das infra-estruturas e instalações com funções industriais para novas unidades. A sua implementação deverá ser antecedida da elaboração de operação de loteamento de iniciativa municipal, que deverá atender aos condicionamentos e índices urbanísticos constantes do Plano de Pormenor já aprovado para a Área Industrial Existente.

#### SECÇÃO V

##### Equipamentos de utilização colectiva

#### Artigo 36.º

##### Caracterização e Condicionamentos

1. As zonas que se destinam à localização de Equipamentos de Utilização Colectiva encontram-se delimitadas na Planta de Zonamento e são zonas indicadas para a implantação de edifícios destinados a equipamentos colectivos de ensino, administração, assistência social, culto e religião, à prestação de serviços de carácter económico (nomeadamente mercados e feiras), à prática de actividades culturais, de recreio, lazer e de desporto.

2. A implantação dos equipamentos deverá respeitar os seguintes condicionamentos:

- a) Índice Volumétrico — 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, aplicado à área da parcela;
- b) Cêrcea em conformidade com os edifícios envolventes;
- c) Apresentação de projecto de arranjo de espaços exteriores envolventes e dos acessos e estacionamento públicos;
- d) Lugares de estacionamento de acordo com a legislação em vigor.

3. Para além dos demarcados, e sem prejuízo da legislação em vigor em matéria de Reserva Ecológica Nacional e de Reserva Agrícola Nacional, é ainda permitida a implantação de Equipamentos de Utilidade Pública na Estrutura Ecológica Urbana, desde que as suas funções sejam complementares com a categoria de espaço onde se inserem.

#### CAPÍTULO II

##### Estrutura ecológica urbana

#### Artigo 37.º

##### Caracterização

1. A Estrutura Ecológica Urbana integra um conjunto de espaços verdes de funções diferenciadas.

2. A Estrutura Ecológica Urbana no aglomerado de Febres compreende as seguintes categorias:

- a) Área Verde de Produção
- b) Parque Urbano
- c) Área Verde de Protecção/Valorização da Paisagem Natural
- d) Área Verde de Protecção
- e) Área Verde de Recreio e Lazer

#### SECÇÃO I

##### Área verde de produção

#### Artigo 38.º

##### Condicionamentos

1. Nas zonas a que se refere a presente Secção, sem prejuízo da legislação em vigor sobre a Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional, ficam proibidas as seguintes acções:

- a) O loteamento urbano;
- b) A execução de quaisquer construções, à excepção do definido no ponto 2 e 3 do presente artigo;

c) A destruição do solo, do coberto vegetal e o derrube de quaisquer árvores excepto se por razões de segurança, de fitossanidade ou decorrente da actividade da própria exploração;

2. Sem prejuízo da legislação em vigor em matéria de Reserva Ecológica Nacional e de Reserva Agrícola Nacional, é permitida a implantação de edificações, destinadas a equipamentos de utilidade colectiva, desde que sejam respeitados os condicionamentos estabelecidos no artigo 36.º do presente Regulamento

3. Sem prejuízo da legislação em vigor em matéria de Reserva Ecológica Nacional e de Reserva Agrícola Nacional, é permitida a implantação de anexos de apoio à actividade agrícola ou florestal, com uma área de implantação máxima de 60 m<sup>2</sup> e 1 piso de volumetria.

## SECÇÃO II

### Parque urbano

Artigo 39.º

#### Caracterização e condicionamentos

1. O Parque Urbano é constituído por áreas de uso público ou privado a submeter a Plano de Pormenor ou a loteamento de iniciativa municipal, que poderá incluir construções de apoio a actividades que aí tenham lugar, nomeadamente a instalação de equipamentos com carácter sociocultural, recreativo e desportivo.

2. No período que anteceder a transferência para a administração local da posse e propriedade dos terrenos a afectar ao Parque Urbano não é permitida:

- a) A execução de quaisquer construções,
- b) A destruição do solo e do coberto vegetal e o derrube de árvores, excepto se por razões de segurança ou fitossanidade;
- c) A alteração da topografia do solo.

3. As construções de apoio ficarão condicionadas ao Índice Máximo de Impermeabilização de 0,30, aplicável à parcela em que se implantam, sendo obrigatória a manutenção de 70% do coberto vegetal.

## SECÇÃO III

### Área verde de protecção/valorização da paisagem natural

Artigo 40.º

#### Caracterização e condicionamentos

1. A Área Verde de Protecção/Valorização da Paisagem Natural é constituída por áreas de uso público ou privado a submeter a Plano de Pormenor ou a loteamento de iniciativa municipal, que deverá atender, em particular, ao enquadramento paisagístico.

2. Esta área poderá incluir construções de apoio a actividades culturais e de recreio e lazer relacionadas com esta categoria de espaços.

3. No período que anteceder a transferência para a administração local ou regional da posse e propriedade dos terrenos a afectar à Área Verde de Protecção/Valorização da Paisagem Natural não é permitida:

- a) A execução de quaisquer construções;
- b) A destruição do solo e do coberto vegetal e o derrube de árvores excepto por razões de segurança ou fitossanidade;
- c) A alteração da topografia do solo.

4. Sem prejuízo da legislação em vigor em matéria de Reserva Ecológica Nacional e de Reserva Agrícola Nacional, as construções de apoio mencionadas no ponto 2 do presente artigo, ficarão condicionadas ao Índice Máximo de Impermeabilização de 0,20, sendo obrigatória a manutenção de 80% do coberto vegetal.

## SECÇÃO IV

### Área verde de protecção

Artigo 41.º

#### Condicionamentos

1. Esta área destina-se a enquadrar a Área Industrial Existente e Proposta e o Cemitério.

2. São permitidas todas as acções que visem o arranjo dos espaços exteriores, com espaços ajardinados e arborizados, que possibilitem a protecção do solo urbanizado envolvente, bem como, a diminuição dos efeitos negativos decorrentes da actividade industrial.

## SECÇÃO V

### Área verde de recreio e lazer

Artigo 42.º

#### Caracterização e Condicionamentos

1. As Áreas Verdes de Recreio e Lazer englobam todas as zonas verdes de uso colectivo existente ou propostas, destinadas fundamentalmente ao recreio e lazer das populações e que poderão comportar equipamentos de apoio à sua fruição.

2. Nas Áreas Verdes de Recreio e Lazer só serão admitidas construções ou equipamentos de apoio à sua utilização ou de equipamento de utilização pública.

3. A colocação de novas espécies vegetais e árvores fica dependente de estudos de pormenor de enquadramento paisagístico e por outros estudos complementares.

4. Fica interdita a alteração, eliminação ou substituição dos elementos vegetais existentes quer nos espaços públicos, quer privados, sem prévia autorização.

## CAPÍTULO III

### Rede viária urbana, percursos pedonais e estacionamento

#### SECÇÃO I

##### Rede viária urbana

Artigo 43.º

#### Caracterização e Condicionamentos

1. A rede viária de Febres é constituída pela Estrada Nacional da Rede Nacional Complementar EN 234, pelos troços das EM 585, EM 612, EM 588, CM 1015, CM 1016, CM 1017, bem como por vias urbanas não classificadas existentes no interior do seu perímetro urbano.

2. A rede viária urbana compreende as seguintes categorias:

- a) Rede viária principal;
- b) Rede viária complementar;
- c) Rede viária de acesso local.

Artigo 44.º

##### Rede viária principal

Sempre que se procederem a obras de conservação ou melhoria e caso seja tecnicamente possível, a rede viária urbana principal deverá apresentar o seguinte perfil, conforme apresentado no Anexo I do presente Regulamento:

- a) Faixa de Rodagem — 7,00 m;
- b) Caso se justifique deverá ser acrescentada à faixa de rodagem 2,25 m para estacionamento;
- c) Largura mínima de passeio em áreas habitacionais ou comerciais — 2,0 m, incluindo árvores em caldeira.

Artigo 45.º

##### Rede viária complementar

Sempre que se procederem a obras de conservação ou melhoria e caso seja tecnicamente possível, a rede viária urbana complementar deverá apresentar o seguinte perfil, conforme apresentado no Anexo I do presente Regulamento:

- a) Faixa de Rodagem — 6,5 m
- b) Largura mínima de passeio em áreas habitacionais ou comerciais — 2,25 m, incluindo árvores em caldeira;
- c) Sempre que a Câmara Municipal assim o entender, poder-se-á substituir a área reservada a passeio por valeta pavimentada.

Artigo 46.º

##### Rede viária de acesso local

Sempre que se procederem a obras de conservação ou melhoria e caso seja tecnicamente possível, todas as outras vias urbanas deverão apresentar o seguinte perfil, conforme apresentado no Anexo I do presente Regulamento:

- a) Faixa de Rodagem — 6,5 m;
- b) Largura mínima de passeio em áreas habitacionais ou comerciais — 1,60 m

c) Sempre que a Câmara Municipal assim o entender, poder-se-á substituir a área reservada a passeio por valeta pavimentada.

## SECÇÃO II

### Percursos pedonais

#### Artigo 47.º

##### Caracterização

Constituem uma estrutura de passeio público arborizado e a sujeitar a tratamento paisagístico adequado, de forma a permitir uma ligação entre a malha urbana existente e as áreas de valorização de paisagem natural, através de ensombramentos e plantações regradas de árvores e arbustos.

## SECÇÃO III

### Lugares de estacionamento

#### Artigo 48.º

##### Condicionamentos

1. Nos licenciamentos de construção e de operações de loteamento, será obrigatoriamente prevista a construção dos lugares de estacionamento em conformidade com os seguintes condicionamentos:

a) Deverá sempre ser previsto estacionamento no interior da parcela/lote, fora da via pública, localizado preferencialmente em cave com acesso no interior do perímetro da construção, exceptuando os casos em que por razões de cadastro não seja possível a sua concretização.

b) O número de estacionamentos a prever na edificação ou em operações de loteamento deverá dar cumprimento à legislação vigente.

2. As áreas a afectar a estacionamentos não poderão constituir fracções autónomas.

## TÍTULO IV

### Subunidades operativas de planeamento e gestão

#### Artigo 49.º

##### Caracterização

As Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão definem áreas que exigem intervenção urbanística específica e/ou prioritária por parte da Câmara Municipal.

#### Artigo 50.º

##### Disposições gerais

1. As Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão, encontram-se identificadas na Planta de Zonamento à escala 1:5000.

2. Cada Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão poderá ser dividida em uma ou mais unidades de Execução.

3. Os índices e parâmetros urbanísticos serão fixados individualmente para cada Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão, atentas as descrições do presente Regulamento para cada uma das classes e categorias de espaço que a integram.

4. Na Planta de Zonamento à escala 1: 5000, encontram-se identificadas as seguintes Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão:

4.1 — UOP 1 — área de protecção/valorização da paisagem natural

Na elaboração do Plano de Pormenor ou do loteamento de iniciativa municipal, para esta área deverão respeitar-se os seguintes objectivos:

a) Integração desta área com vocação para a actividade turística de recreio e de lazer na estrutura e dinâmica do aglomerado urbano;

b) Integração de um percurso pedonal estruturante no sentido de interligar as lagoas existentes e proporcionar um espaço com características naturais favorável ao recreio e lazer;

c) Valorização paisagística e ambiental no sentido da qualificação de todo este espaço.

4.2 — UOP 2 — Parque Urbano de Febres

Na elaboração do Plano de Pormenor ou do loteamento de iniciativa municipal, deverão respeitar-se os seguintes objectivos:

a) Manutenção de uma estrutura de produção agrícola e florestal que pode integrar equipamentos colectivos e infra-estruturas para apoio ao recreio, lazer e para acção pedagógica ligada à natureza e ao património natural;

b) Localizar e ordenar um conjunto de espaços interligados entre si que permitam a melhor fruição e aproveitamento das potencialidades naturais existentes.

4.3 — UOP 3 — loteamento de iniciativa municipal da área industrial proposta

Na elaboração do Loteamento de Iniciativa Municipal deverão respeitar-se os seguintes objectivos:

a) Reproduzir, genericamente, as regras já estabelecidas para a Área Industrial Existente;

b) Equacionar as acessibilidades a esta área através da variante, em estudo, permitindo uma circulação mais eficaz, mediante a separação entre tráfego de veículos ligeiros e tráfego de veículos pesados.

## TÍTULO V

### Execução do Plano

#### Artigo 51.º

##### Perequação no Solo Urbanizado

1. No Solo Urbanizado o processo de transformação do solo ocorrerá através da edificação reportada a cada parcela, exclusivamente, mediante a aplicação dos parâmetros urbanísticos definidos no Plano;

2. Nos casos previstos no número anterior, o cumprimento dos objectivos em matéria perequativa processa-se exclusivamente mediante o pagamento das taxas municipais devidas em função do tipo de operação urbanística a realizar em cada parcela.

#### Artigo 52.º

##### Sistemas de Execução

A Câmara Municipal recorre aos sistemas de execução previstos na legislação em vigor para a implementação do Plano, preferencialmente, ao sistema de compensação ou ao sistema de cooperação, nos termos previstos no artigo 122.º e 123.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações subsequentes.

#### Artigo 53.º

##### Unidades de Execução

1. A execução do Plano processa-se obrigatoriamente através de unidades de execução a delimitar pela Câmara Municipal, por iniciativa própria ou, preferencialmente, a requerimento dos proprietários interessados, individualmente ou em associação, em respeito pelas disposições de instrumento urbanístico expressamente aprovado;

2. As unidades de execução correspondem a áreas a sujeitar a operações urbanísticas, bem como a todas as acções relativas às compensações a realizar entre os proprietários e o município para assegurar a justa repartição entre os encargos e benefícios decorrentes do Plano;

3. A delimitação das unidades de execução processa-se de acordo com o estipulado no artigo 120.º, n.ºs 1 e 2, do DL 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações subsequentes.

#### Artigo 54.º

##### Mecanismos de Perequação

Os mecanismos de perequação compensatória que visam dar cumprimento aos objectivos expressos no artigo 137.º do DL 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações subsequentes, serão o estabelecimento de um índice médio de utilização, combinado com o estabelecimento de uma área de cedência média, e a repartição dos custos de urbanização.

#### Artigo 55.º

##### Cedências

1. O Plano estabelece como área de cedência média o valor de 50 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção que constitui a área de cedência abstracta ou obrigação abstracta dos proprietários face às áreas de terreno destinadas a equipamentos e espaços verdes e de utilização colectiva integrados na área do Plano.

2. Aquando da pretensão de edificar, cada proprietário estabelece também uma área de cedência efectiva ou obrigação efectiva, resultante da sua proposta, que corresponde à cedência concreta de cada área a sujeitar a operação de loteamento/obras de edificação, e deve respeitar os parâmetros estabelecidos pela legislação aplicável e ter aprovação camarária.

3. Nas situações em que a área de cedência efectiva for superior à área de cedência média/ abstracta, o proprietário deve, aquando da pretensão de urbanizar, ser compensado de forma adequada pelo município e/ou pelos demais proprietários, nos termos definidos em Regulamento Municipal de Edificações e Urbanização (RMEU).

4. Nas situações em que a área de cedência efectiva for inferior à área de cedência média, o proprietário deve, aquando da pretensão de urbanizar, compensar de forma adequada o município e/ou os demais proprietários, nos termos definidos em Regulamento Municipal de Edificações e Urbanização (RMEU).

#### Artigo 56.º

##### Índice médio de utilização

1. O Plano define como índice médio de utilização, correspondente ao direito abstracto de construção que traduz a edificabilidade média estabelecida pela capacidade construtiva admitida, o valor de 0.33, que deverá ser combinado com o direito efectivo.

2. O Plano estabelece também o direito efectivo de construção que corresponde, de acordo com os parâmetros definidos para cada zona, à real edificabilidade das propriedades.

3. Nas situações em que o direito efectivo de construção for inferior ao direito abstracto de construção, o proprietário deve, aquando da pretensão de urbanizar, ser compensado de forma adequada pelo município e ou pelos demais proprietários, nos termos definidos em Regulamento Municipal de Edificações e Urbanização (RMEU).

4. Nas situações em que o direito efectivo de construção for superior ao direito abstracto de construção, o proprietário deve, aquando da pretensão de urbanizar, compensar de forma adequada o município e/ou os demais proprietários, nos termos definidos em Regulamento Municipal de Edificações e Urbanização (RMEU).

#### Artigo 57.º

##### Compra e Venda do Direito Abstracto de Construir

1. Nos casos em que a edificabilidade é inferior ao direito abstracto de construir, o proprietário é compensado mediante a atribuição dos direitos de construção correspondentes nas parcelas em que, de acordo com o instrumento urbanístico aplicável à unidade de execução e com o princípio de equidade estabelecido, a edificabilidade é excedentária relativamente ao direito abstracto de construção;

2. Os proprietários das parcelas com edificabilidade superior à média podem adquirir o excesso àqueles que, nos termos do instrumento urbanístico aplicável à unidade de execução, disponham de uma potencialidade edificatória inferior à média;

3. As transacções efectuadas ao abrigo da disposição constante do número anterior são obrigatoriamente comunicadas à Câmara Municipal e estão sujeitas a inscrição no registo predial.

#### Artigo 58.º

##### Custos de Urbanização

1. Consideram-se encargos restritos de urbanização do Plano a realização das infra-estruturas, equipamentos ligeiros e zonas verdes de utilização pública a construir em cada parcela e destinadas a servir directamente os conjuntos a edificar, nomeadamente:

- Vias locais propostas, incluindo passeios e zonas de estacionamento automóvel;
- Redes gerais de águas e esgotos, electricidade, gás ou outras, com incidência no perímetro da unidade de execução;
- Áreas verdes de utilização colectiva.

2. Consideram-se encargos globais de urbanização do Plano, os relativos às vias principais, às áreas verdes integradas na Estrutura Ecológica Urbana, bem como, a realização de todos os equipamentos e infra-estruturas com incidência ao nível da totalidade da área-Plano ou ao nível concelhio.

#### Artigo 59.º

##### Repartição dos custos de urbanização

1. A comparticipação de cada proprietário nos custos de urbanização é determinada em função da proporção do aproveitamento urbanístico de cada parcela na edificabilidade média consagrada para cada unidade de execução;

2. Os encargos restritos de urbanização são imputáveis aos proprietários na medida da edificabilidade que lhes for consignada;

3. Os encargos globais de urbanização são imputáveis à Câmara Municipal ou à Administração Central, isoladamente ou em parceria, entre si ou com outras entidades privadas, assegurando as respectivas entidades, de acordo com as suas competências, a consumação dos projectos e procedimentos relativos ao assumir dos encargos respectivos;

4. Nos casos em que o montante relativo aos encargos restritos de urbanização imputáveis a cada proprietário seja inferior à média, em função da respectiva potencialidade de edificação, devem ainda os particulares compartilhar em encargos globais de cada unidade de execução ou compensar o Município nos termos referidos em regulamento municipal.

#### Artigo 60.º

##### Instrumentos de execução

A Câmara Municipal, sempre que se justifique, pode recorrer às faculdades que lhe são conferidas na legislação em vigor em matéria de instrumentos de execução de planos, para garantir a execução do Plano de Urbanização.

## TÍTULO VI

### Disposições finais e transitórias

#### Artigo 61.º

##### Estabelecimentos industriais licenciados

A autorização de localização dos estabelecimentos industriais que se encontrem devidamente licenciados à data da entrada em vigor do Plano, mantém-se válida, mesmo que haja divergência quanto à classe de espaço onde aqueles estabelecimentos se localizam.

#### Artigo 62.º

##### Desactivação de ocupações interditas

Sem prejuízo do estabelecido em normas legais ou regulamentares aplicáveis que possam aconselhar ou determinar o seu levantamento antecipado, é estabelecido o prazo máximo de 12 meses para a desactivação e remoção voluntárias dos parques de sucata, depósitos de sucata e outras ocupações do solo, incompatíveis, nos termos da legislação em vigor e localizadas no Solo Urbanizado e Estrutura Ecológica Urbana à data da entrada em vigor do presente Plano.

#### Artigo 63.º

##### Omissões e interpretação

Os casos omissos e a interpretação e aplicação do presente Plano, serão resolvidos nos termos da lei geral aplicável.

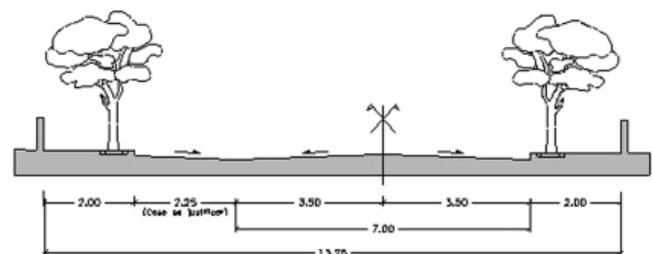
#### Artigo 64.º

##### Entrada em vigor

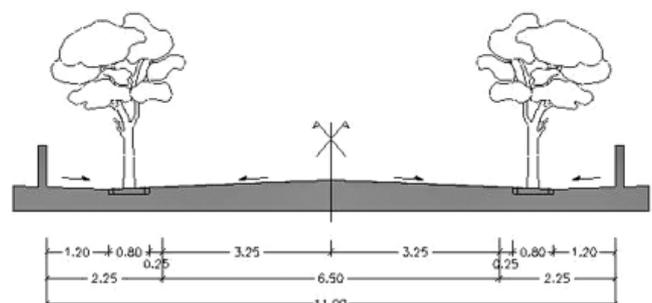
O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

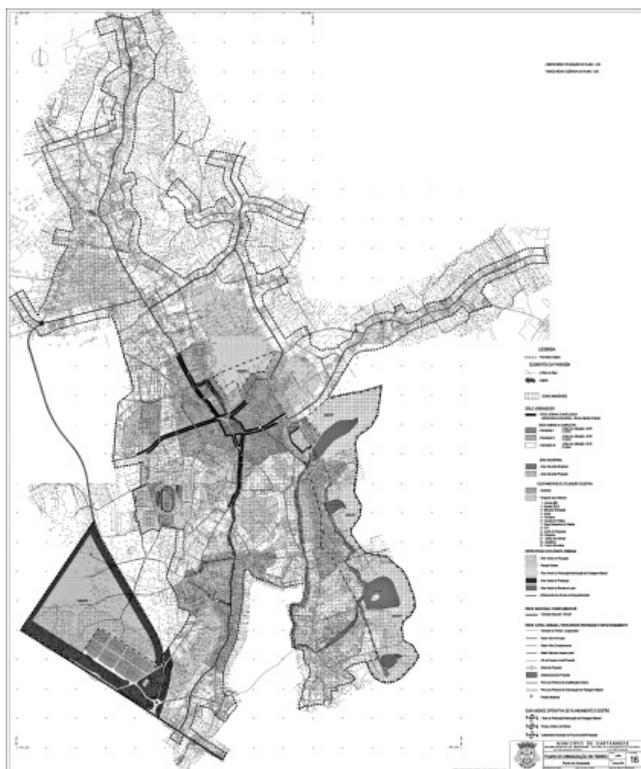
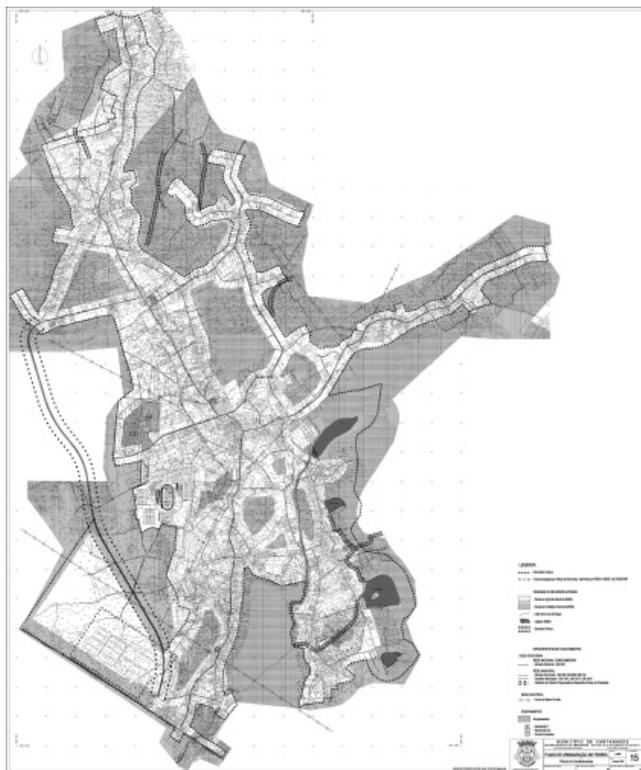
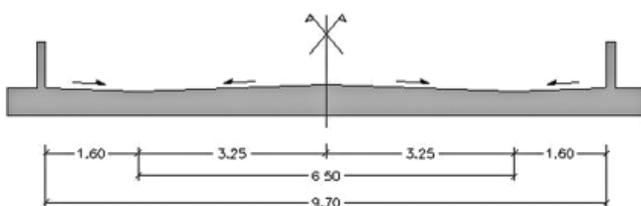
#### ANEXO I

##### Rede Viária Principal



##### Rede Viária Complementar



**Rede Viária de Acesso Local****Aviso n.º 28563/2008**

Maria Helena Rosa de Teodósio e Cruz Gomes de Oliveira, Vice Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede, torna público, nos termos e para efeitos do disposto na alínea d) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto Lei n.º 380/99, de 22 Setembro, com a redacção dada pelo Decreto Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, que a Assembleia Municipal, em sua sessão ordinária de 26 de Abril de 2007, sob proposta da Câmara Municipal de Cantanhede — reunião ordinária de 17 de Abril de 2007 — deliberou aprovar o Plano de Urbanização da Tocha, o qual entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

16 de Outubro de 2008. — A Vice-Presidente da Câmara, *Maria Helena Rosa de Teodósio e Cruz Gomes de Oliveira*.

**Regulamento do Plano de Urbanização da Tocha****TÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Âmbito**

1 — O Plano de Urbanização da Tocha, adiante designado por Plano, constitui o instrumento definidor das linhas gerais da política de ordenamento físico e da gestão urbanística do território, regulamentado ao abrigo do regime jurídico dos Planos Municipais de Ordenamento do Território.

2 — O Plano abrange todo a área integrada no perímetro urbano do aglomerado da Tocha.

**Artigo 2.º****Objectivos**

Constituem objectivos do Plano:

a) Apoiar uma política de desenvolvimento que permita a utilização dos recursos naturais e humanos, sem que tal coloque em causa o seu equilíbrio ambiental e social;

b) Definir e estabelecer os princípios e regras para a ocupação, uso e transformação do solo, de modo a promover a sua adequação às potencialidades do local;

c) Estabelecer a disciplina da edificabilidade que permita preservar os valores naturais, urbanísticos, paisagísticos e patrimoniais;

d) Fornecer indicadores para o planeamento, designadamente para a elaboração de outros Planos Municipais de Ordenamento do Território;

e) Servir de enquadramento à elaboração de Planos de Actividades do Município.

**Artigo 3.º****Revisão**

O Plano deve ser objecto de revisão nos termos da legislação em vigor.

**Artigo 4.º****Natureza e Força Jurídica**

1 — O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respectivas disposições de cumprimento obrigatório, para as intervenções de iniciativa pública, privada ou cooperativa.

2 — As normas relativas às servidões e restrições de utilidade pública, nomeadamente a Reserva Ecológica Nacional, a Reserva Agrícola Nacional, o Domínio Hídrico, a protecção do património ambiental e cultural, bem como as destinadas a assegurar a implantação e instalação de equipamentos de iniciativa pública prevalecem sobre outras intenções de ocupação e utilização do solo.

3 — Na ausência de outros instrumentos de gestão territorial as prescrições do Plano são de aplicação directa.

**Artigo 5.º****Composição**

O Plano é constituído pelas seguintes peças escritas e desenhadas:

Peças Escritas — Regulamento

Peças Desenhadas

Desenho n.º 18 — Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública — 1: 5000

Desenho n.º 19 — Zonamento — 1: 5000