

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 166/95

A Assembleia Municipal de Vila do Conde aprovou, em 8 de Agosto de 1995, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal de Vila do Conde foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da Administração que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se ainda a conformidade do Plano Director Municipal de Vila do Conde com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção das alíneas *a)* e *b)* do n.º 3 e dos n.ºs 4 e 5 do artigo 54.º do Regulamento, por violarem o disposto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março.

Deve referir-se que os planos de urbanização e de pormenor mencionados na alínea *b)* do n.º 1 do artigo 8.º carecem de ratificação, na medida em que alteram o Plano Director Municipal.

Deve, por outro lado, referir-se que a figura de estudo conjunto de enquadramento na envolvente constante do n.º 2 do artigo 13.º, do n.º 3 do artigo 25.º, do n.º 3 do artigo 29.º e do n.º 3 do artigo 33.º não tem existência legal, devendo, por isso, reconduzir-se às figuras de planeamento previstas no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Importa ainda salientar que os planos municipais de ordenamento do território referidos nos artigos 37.º e 38.º, se alterarem as regras do presente Plano Director Municipal, carecem de ratificação, nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Na aplicação prática do Plano há ainda a observar as servidões e restrições de utilidade pública constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano.

Para além das servidões e restrições constantes da planta de condicionantes, devem ainda ser cumpridos os condicionamentos e servidões respeitantes à sinalização marítima, definidos no Decreto-Lei n.º 594/73, de 7 de Novembro.

Importa também salientar que a actualização permanente da planta de condicionantes a que se refere o n.º 2 do artigo 62.º do Regulamento do Plano deverá obedecer ao disposto no artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro:

Assim:

Nos termos da alínea *g)* do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Vila do Conde.

2 — Excluir de ratificação as alíneas *a)* e *b)* do n.º 3 e os n.ºs 4 e 5 do artigo 54.º do Regulamento.

Presidência do Conselho de Ministros, 28 de Setembro de 1995. — O Primeiro-Ministro, *Antbal António Cavaco Silva*.

Regulamento do Plano Director Municipal de Vila do Conde

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

O Plano Director Municipal de Vila do Conde, adiante designado por PDM, abrange a totalidade da área territorial do município de Vila do Conde.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

O presente Regulamento e as plantas que lhe correspondem estabelecem os princípios e regras a que deverão obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na área abrangida pelo PDM.

Artigo 3.º

Regime

1 — Sem prejuízo do estabelecido na legislação aplicável, a aprovação, aprovação ou licenciamento de qualquer construção, reconstrução, recuperação, ampliação, instalação, alteração de uso, destaque de parcela, loteamento, obras de urbanização ou outras acções, de iniciativa pública ou equiparada, privada e cooperativa, que tenham por finalidade ou consequência a ocupação, uso ou transformação do solo, ficam sujeitos às disposições do presente Regulamento.

2 — Em qualquer situação que não se encontre prevista neste Regulamento observar-se-á o disposto na legislação vigente e nos regulamentos municipais aplicáveis.

Artigo 4.º

Objectivos

Constituem objectivos do PDM:

- 1) Concretizar uma política de ordenamento do território que garanta as condições para um desenvolvimento equilibrado;
- 2) Estabelecer uma estrutura espacial para o território, a classificação dos solos, os perímetros dos aglomerados urbanos e os indicadores urbanísticos;
- 3) Definir princípios e regras de uso, ocupação e transformação do solo, designadamente os relativos ao licenciamento de obras e loteamentos;
- 4) Estabelecer princípios para a programação e racionalização da expansão urbana, de forma adequada às necessidades da população e à instalação de actividades económicas, favorecendo um desenvolvimento sócio-económico equilibrado;
- 5) Proteger os espaços agrícolas, florestais, de interesse paisagístico e ambiental, ordenando a estrutura verde e natural, territorial e urbana;
- 6) Promover a salvaguarda e recuperação do património arqueológico, arquitectónico, cultural, natural e ambiental;
- 7) Estabelecer orientações para a estruturação das redes viárias e ferroviárias e dos sistemas de infra-estruturas básicas, assim como as referentes aos equipamentos educativos, culturais, desportivos e sociais;
- 8) Definir princípios e fornecer indicadores para o planeamento, designadamente para a elaboração de outros planos de nível municipal, intermunicipal, regional e nacional;
- 9) Servir de enquadramento à elaboração dos planos de actividades do município.

Artigo 5.º

Composição

O PDM é constituído pelos seguintes elementos:

1) Elementos fundamentais:

- a) Regulamento;
- b) Planta de ordenamento, na escala de 1:10 000;
- c) Planta actualizada de condicionantes, na escala de 1:10 000;

2) Elementos complementares:

- a) Relatório;
- b) Planta de enquadramento regional, na escala de 1:100 000;

3) Elementos anexos do Plano:

- a) Estudos de caracterização física, social, económica e urbanística, designadamente:

Enquadramento regional — relatório n.º 1;
 Caracterização biofísica — relatório n.º 2;
 Estrutura social — relatório n.º 3;
 Estrutura produtiva — relatório n.º 4;
 Rede viária, ferroviária e transportes — relatório n.º 5;
 Infra-estruturas — relatório n.º 6;
 Equipamentos escolares — relatório n.º 7;
 Equipamentos públicos — relatório n.º 8;
 Povoamento — relatório n.º 9;
 Património edificado — relatório n.º 10;
 Arqueologia — relatório n.º 11;

- b) Planta da situação existente, na escala de 1:10 000.

CAPÍTULO II**Ordenamento do território municipal**

Artigo 6.º

Uso dominante do solo

1 — O território abrangido pelo PDM fica classificado em três classes de espaços, a seguir discriminados:

- a) Espaços urbanos e urbanizáveis, correspondentes às áreas de construção;
- b) Espaços industriais, correspondentes às áreas industriais;
- c) Espaços não urbanizáveis, correspondentes às áreas de ocupação condicionada e áreas de salvaguarda.

2 — As áreas de construção destinam-se preferencialmente à localização de actividades residenciais, de serviços e de equipamentos, subdividindo-se em cinco categorias, delimitadas nas plantas de ordenamento, e que tomam as seguintes designações:

- a) Zonas de construção do tipo I, ou central;
- b) Zonas de construção do tipo II, ou dominante;
- c) Zonas de construção do tipo III, ou de transição;
- d) Zonas sujeitas a planos específicos;
- e) Zonas de equipamentos.

3 — As áreas industriais destinam-se preferencialmente à localização de actividades industriais ou de armazenagem e à exploração de recursos minerais, subdividindo-se em três categorias, delimitadas nas plantas de ordenamento, e que tomam as seguintes designações:

- a) Zonas industriais;
- b) Zonas industriais condicionadas;
- c) Zonas para indústrias extractivas.

4 — As áreas de ocupação condicionada, delimitadas nas plantas de ordenamento, correspondem a áreas que actualmente apresentam ocupação agrícola, florestal, de matas ou sem utilização específica, que não se integram na Reserva Agrícola Nacional nem na Reserva Ecológica Nacional, onde, atendendo às suas características, é permitida a ocupação construtiva, em situações de carácter excepcional, conforme o disposto na secção I do capítulo V do presente Regulamento.

5 — As áreas de salvaguarda, delimitadas nas plantas de ordenamento, correspondem a áreas de predominante utilização agrícola e

florestal, de enquadramento paisagístico, de preservação das condições naturais e ambientais, englobando as seguintes categorias de espaços:

- a) Espaços agrícolas, incluindo os solos integrados na Reserva Agrícola Nacional;
- b) Espaços naturais, incluindo os solos integrados na Reserva Ecológica Nacional;
- c) Espaços agro-florestais e de enquadramento, incluindo áreas de ocupação agrícola, florestal e de matas que não se integram na Reserva Agrícola Nacional nem na Reserva Ecológica Nacional e que apresentam significativa importância produtiva ou paisagística;
- d) Espaços-canais, que correspondem aos corredores estabelecidos de acordo com a legislação aplicável, necessários à manutenção ou instalação dos sistemas de infra-estruturas, redes viárias e ferroviárias, que constituem uma barreira física relativamente aos espaços que os marginam e que se encontram referenciados nas plantas de condicionantes.

Artigo 7.º

Aglomerados urbanos

1 — As áreas de construção, ou espaços urbanos e urbanizáveis, e as áreas industriais que lhes sejam contíguas definem o perímetro dos aglomerados urbanos para os efeitos do disposto na legislação aplicável.

2 — Nos casos em que os espaços integrados em áreas de construção correspondem a faixas marginais da rede viária, em que as respectivas linhas de delimitação se desenvolvem paralelamente aos arruamentos ou vias públicas, a sua demarcação distará 35 m da respectiva berma, excepto quando a existência de construções, anteriormente autorizadas, para além da faixa de terreno assim definida justifique que a referida linha de delimitação contorne o perímetro já edificado.

3 — Nas situações integradas no número anterior e que respeitem a vias públicas que, não constando do plano rodoviário nacional em vigor, tenham sido classificadas como estradas nacionais em anteriores planos rodoviários, a demarcação das referidas linhas de delimitação distará da berma da via o valor correspondente à largura da faixa *non aedificandi* estabelecida nos termos legais, acrescida de 30 m.

Artigo 8.º

Rectificações e ajustamentos

1 — As rectificações das delimitações dos espaços referenciados nas plantas de ordenamento do PDM poderão processar-se através de:

- a) Revisão do PDM, nos termos da legislação aplicável;
- b) Planos de urbanização e planos de pormenor, aprovados de acordo com a legislação aplicável;
- c) Ajustamentos e especificações de pormenor efectuados de acordo com o definido no número seguinte.

2 — Admite-se o acerto pontual dos limites entre espaços, apenas na contiguidade das respectivas manchas, por razões de conjugação com a delimitação cadastral e especificação das acções de gestão territorial, desde que não sejam alterados os limites das áreas de salvaguarda e a área a ampliar em cada acerto não seja superior à área da propriedade já contida na zona em causa.

3 — Nos casos em que os limites entre espaços ofereçam dúvidas compete ao município a sua definição, que deverá ter por base elementos facilmente identificáveis.

CAPÍTULO III**Espaços urbanos e urbanizáveis****SECÇÃO I****Princípios e regulamentação geral**

Artigo 9.º

Áreas predominantemente residenciais

1 — As zonas de construção dos tipos I, II e III e as zonas sujeitas a planos específicos, delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM, destinam-se preferencialmente a uso residencial, embora sejam permitidas outras actividades, nomeadamente comerciais, de serviços, equipamentos, industriais e de armazenagem, desde que estas não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com as utilizações de uso principal.

2 — Sem prejuízo do estabelecido em legislação aplicável, considera-se que existem condições de incompatibilidade quando as actividades mencionadas:

- a) Produzam ruídos, vibrações, cheiros, fumos, resíduos poluentes, ou, de uma forma geral, não assegurem as adequadas condições de salubridade;
- b) Perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga;
- c) Acarretem agravados riscos de toxicidade, incêndio ou explosão;
- d) Apresentem dimensões ou outras características arquitectónicas, funcionais ou de enquadramento que não se integrem paisagisticamente ou não se coadunem com a ocupação e escala urbana envolvente.

3 — A Câmara Municipal inviabilizará a instalação de qualquer actividade desde que se verifique alguma das condições de incompatibilidade anteriormente mencionada.

4 — Relativamente às instalações existentes e sempre que se verifique qualquer condição de incompatibilidade referida no n.º 2 do presente artigo, a Câmara Municipal providenciará, no âmbito das suas competências, no sentido de ser revogada a respectiva licença de utilização, ou proporá às competentes entidades de tutela a revogação e cassação da licença de laboração.

5 — As alterações ao uso das construções serão apreciadas de acordo com o estipulado nos números anteriores, não sendo autorizadas no caso de se verificar qualquer condição de incompatibilidade anteriormente referida.

Artigo 10.º

Alinhamentos e cêrceas

1 — Nas zonas em que não existam planos de pormenor ou não se encontrem definidos os alinhamentos e cêrceas, as edificações deverão observar os alinhamentos a fornecer pela Câmara Municipal e a cêrcea predominante do conjunto em que se inserem, sem prejuízo do disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas e demais legislação aplicável, não sendo invocável a eventual existência de edifícios vizinhos ou envolventes que não respeitem o alinhamento ou a cêrcea predominante do conjunto.

2 — Nas zonas a que se refere o número anterior, em situações especiais decorrentes da existência de condicionamentos de ordem paisagística ou de integração urbana e arquitectónica, poderão ser fixadas outras cêrceas, com base em planos de urbanização ou planos de pormenor a aprovar pela Assembleia Municipal, as quais não deverão ultrapassar as previstas neste Regulamento, nomeadamente nos artigos 24.º, 28.º e 32.º

3 — Em edifícios com fachadas marginais ao espaço público não é admitido qualquer corpo balanceado relativamente ao plano da fachada, com excepção de varandas, palas ou elementos ornamentais, cuja integração arquitectónica e adequabilidade serão avaliadas na fase de apreciação do projecto de arquitectura.

Artigo 11.º

Frentes de lotes e parcelas

1 — Só serão autorizadas construções em lotes ou parcelas constituídas desde que a frente confinante com a via de acesso público seja igual ou superior ao desenvolvimento horizontal da fachada principal da edificação; não sendo permitidas situações de interioridade.

2 — Admitem-se excepções ao definido no número anterior desde que em solução justificada por estudo de conjunto de enquadramento na envolvente se garantam adequadas condições de integração urbanística, nos aspectos arquitectónico, paisagístico e funcional.

Artigo 12.º

Profundidade das construções

1 — A profundidade máxima das construções geminadas ou em banda contínua não poderá exceder, no caso de habitação ou escritórios, 15 m, incluindo qualquer saliência relativamente aos planos das fachadas, com excepção de varandas, palas e elementos ornamentais, cuja integração arquitectónica e adequabilidade serão avaliadas na fase de apreciação do projecto de arquitectura.

2 — Admitem-se excepções relativamente à profundidade máxima referida no número anterior, desde que em solução justificada por estudo conjunto de enquadramento na envolvente, garantindo adequadas condições de integração urbanística, nos aspectos arquitectónico, paisagístico e funcional, e se observem as seguintes condições:

- a) Cumpra o disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas e demais legislação aplicável;

- b) Não origine, nos casos de habitação, compartimentos interiores com área útil superior a 5 m², com excepção das instalações sanitárias;
- c) Salvaguarde as condições de salubridade, insolação e serviço de vistas dos lotes ou parcelas confinantes.

Artigo 13.º

Condições de edificabilidade

1 — Sem prejuízo do disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, o afastamento posterior mínimo, medido entre a fachada posterior de cada edificação e o limite posterior do lote ou parcela, é de 5 m, no caso de edifícios com um ou dois pisos acima do solo, e de 6 m, no caso de edifícios com mais de dois pisos acima do solo, devendo, no entanto, ser superior a metade da altura da referida fachada, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao perímetro de implantação do rés-do-chão, excepto varandas não encerradas com balanço máximo de 0,8 m em relação ao plano da fachada.

2 — Admitem-se excepções em situações especiais decorrentes de alvarás de loteamentos em vigor, de parcelas já constituídas que pelas suas dimensões não permitam observar o definido no número anterior e de soluções justificadas por estudo conjunto de enquadramento na envolvente que garantam adequadas condições de integração urbanística, nos aspectos arquitectónico, paisagístico e funcional, e cumpram as disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas e demais legislação aplicável.

3 — Os pisos em cave destinam-se preferencialmente a estacionamento privativo e a áreas de arrumos, dos fogos, unidades ou fracções do próprio edifício.

Artigo 14.º

Anexos

1 — Consideram-se anexos as construções destinadas a uso complementar de apoio ao edifício principal.

2 — Só será permitida a construção de anexos após ou conjuntamente com a aprovação e licenciamento do edifício principal correspondente.

3 — A área máxima de anexos em logradouros de lotes ou parcelas para habitação multifamiliar é de 30 m² por fogo ou fracção autónoma.

4 — No caso de habitação unifamiliar ou bifamiliar, a área máxima dos anexos não poderá exceder 10% da área do lote ou parcela, nem 50% da área de implantação do edifício principal.

5 — No caso de anexos que não sejam contíguos do edifício principal, o afastamento mínimo entre as respectivas fachadas, excluindo as laterais, é de 4 m.

6 — Os anexos só poderão ter um piso, o pé-direito médio não poderá exceder 2,50 m, a altura máxima não poderá ultrapassar 3 m e a cobertura não poderá ser utilizável.

7 — A título excepcional, poderá admitir-se a não observância do disposto na parte final do número anterior relativamente à acessibilidade à cobertura, desde que nos lotes ou parcelas confinantes já existam situações com características idênticas, ou mediante o acordo expresso dos respectivos proprietários e se garantam adequadas condições de integração urbanística, nos aspectos arquitectónico, paisagístico e funcional.

8 — Admite-se a instalação em anexos de pequenas unidades oficinais, de armazenagem ou comerciais, desde que se cumpram as disposições da legislação aplicável e do presente Regulamento, nomeadamente no que se refere às condições de incompatibilidade estabelecidas no artigo 9.º, e sejam salvaguardadas as condições de salubridade nos lotes ou parcelas limítrofes, não podendo, de qualquer forma, constituir-se como fracção independente do edifício principal.

9 — A Câmara Municipal, em situações especiais, devidamente justificadas, decorrentes de condicionamentos de ordem paisagística, de integração urbana ou arquitectónica, poderá interditar a construção de anexos que não sejam contíguos ao edifício principal.

Artigo 15.º

Altura das vedações

1 — Qualquer construção nova ou alteração de cota de logradouro não poderá criar alturas de vedação superiores a 3 m relativamente a lotes ou parcelas limítrofes, excepto as situações em que se preveja a construção geminada ou em banda contínua.

2 — A altura dos muros de vedação não poderá exceder 1,5 m no perímetro confinante com lotes ou parcelas limítrofes e 1,2 m no perímetro confinante com o espaço público.

3 — Ressalvam-se situações de muros existentes que, pelas suas características, constituam elementos notáveis no enquadramento pai-

sagístico ou urbano, podendo a Câmara Municipal impor a sua manutenção.

4 — Poderão ser aceites soluções com alturas superiores às estabelecidas no n.º 2 deste artigo, desde que devidamente justificadas através de estudo de enquadramento e de definição de materiais que assegurem as adequadas condições de integração paisagística, urbana e arquitectónica.

5 — Em situações especiais de salvaguarda de valores visuais de ordem paisagística ou de integração urbana a Câmara Municipal poderá limitar a altura dos muros de vedação.

Artigo 16.º

Estacionamento

1 — A cada construção deverá corresponder, dentro do lote ou parcela que ocupa, área de estacionamento privativo suficiente para assegurar as suas próprias necessidades, com os seguintes valores mínimos:

- Um lugar de estacionamento coberto por cada fogo;
- Um lugar de estacionamento coberto por cada 100 m² de área de construção destinada a comércio ou serviços, podendo em locais onde se verifiquem carências de estacionamento ser exigido um lugar de estacionamento por cada fracção;
- Um lugar de estacionamento por cada 200 m² de área bruta de construção destinada a indústria ou armazenagem.

2 — Sem prejuízo do espaço de estacionamento privativo definido no número anterior, cada construção deverá dispor de área de estacionamento de uso público com dimensões adequadas às suas necessidades, com os seguintes valores mínimos:

- Um lugar de estacionamento por cada 100 m² de área de construção destinada a comércio ou serviços, podendo em locais onde se verifiquem carências de estacionamento ser exigido um lugar por cada fracção;
- Um lugar de estacionamento por cada 100 m² de área de construção destinada a indústria ou armazenagem;
- Um lugar de estacionamento por cada dois quartos de estabelecimentos hoteleiros;
- Um lugar de estacionamento por cada 50 m² de área destinada a estabelecimentos similares de hotelaria, exceptuando-se os casos em que, por razões de dimensões dos lotes ou parcelas, seja manifestamente inviável a sua criação.

3 — O número de lugares de estacionamento definidos nos números anteriores poderá ser acrescido até 20 %, quando a Câmara Municipal o considere necessário pela localização, dimensão e tipo de empreendimento.

4 — No interior das malhas urbanas consolidadas pode ser dispensada a criação de estacionamento no interior do lote ou parcela sempre que se verifique a sua inconveniência ou impossibilidade, tecnicamente justificada por razões de ordem cadastral, topográfica, inadequabilidade de acesso ou salvaguarda do património edificado, podendo nestas situações a Câmara Municipal acordar com os proprietários a forma de materializar o estacionamento noutros locais, na proporção dos custos dispensados com a isenção admitida, a fixar em regulamento municipal.

Artigo 17.º

Ocupações comerciais

A Câmara Municipal poderá impor, em situações devidamente justificadas, a criação de áreas comerciais nos pisos de rés-do-chão, em locais onde seja reconhecidamente necessário, ou que, em face do desenvolvimento urbanístico previsto, venha a ser necessária a sua criação, permitindo uma adequada estruturação urbana.

Artigo 18.º

Indústrias e armazéns

1 — Em edifícios habitacionais ou de escritórios poderá admitir-se, a título excepcional, desde que salvaguardados os espaços necessários ao estacionamento privativo da construção, a instalação de indústrias ou armazéns, exclusivamente nos pisos de rés-do-chão, com eventual utilização complementar em cave, respeitando as seguintes condições:

- Cumpra o disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas e demais legislação aplicável;
- Salvuarde as condições de salubridade, insolação e serviço de vistas dos lotes ou parcelas limítrofes;

c) Não origine condições de incompatibilidade de acordo com o disposto no artigo 9.º do presente Regulamento.

2 — Nas áreas predominantemente residenciais poderá ser permitida a instalação de unidades industriais ou de armazenagem, integradas em lotes ou parcelas próprias, desde que respeitem a legislação aplicável e demais disposições do presente Regulamento, devendo ainda cumprir cumulativamente as seguintes exigências:

- Afastamento mínimo de 10 m da construção à frente do lote ou parcela em arruamentos internos a loteamentos ou que não se integrem na rede viária principal e de 15 m nas restantes situações, sem prejuízo do disposto em legislação aplicável;
- Afastamentos mínimos de 5 m entre a construção e os limites laterais do lote, no caso da construção com área de implantação igual ou inferior a 500 m², e de 7,5 m, no caso de construções com área de implantação superior a 500 m²;
- Quando os lotes ou parcelas para instalações industriais ou de armazenagem confinarem com lotes ou parcelas de uso residencial, deverão prever-se afastamentos mínimos de 10 m entre a construção e os limites do lote ou parcela e garantir-se uma faixa verde contínua de protecção, incluindo arborização, em toda a extensão da confinidade;
- Afastamento mínimo de 7,5 m da construção relativamente ao limite posterior do lote ou parcela;
- Altura máxima de 8 m medidos exteriormente ao cumeeiro ou platibanda, com excepção de estruturas técnicas devidamente justificadas;
- Prever o tratamento dos espaços exteriores envolventes da construção, garantindo o seu adequado enquadramento e preservação da qualidade ambiental;
- A área de implantação do edifício não poderá exceder 70 % da área total do lote ou parcela.

3 — Em loteamentos habitacionais aprovados só será permitida a instalação de actividades industriais ou de armazenagem se essas utilizações estiverem previstas no respectivo alvará de loteamento.

4 — Só se admitem operações de loteamento para utilização industrial ou de armazenagem de parcelas com área mínima de 1000 m², aplicando-se o disposto nos números anteriores do presente artigo.

5 — As indústrias a instalar deverão proceder à conveniente recolha, armazenagem, transporte ou reutilização dos resíduos industriais, bem como ao tratamento de efluentes líquidos, eliminação de poeiras, isolamento acústico e protecção contra incêndios, cumprindo o disposto em legislação aplicável.

Artigo 19.º

Acessos viários

1 — No licenciamento de construções em parcelas constituídas, destaques de parcela ou de loteamento que não impliquem a criação de novos arruamentos, terão de assegurar-se adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões, prevendo-se, quando necessário, a beneficiação do arruamento existente, nomeadamente no que se refere ao respectivo traçado e largura de perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios, baias de estacionamento e pequenos espaços verdes.

2 — Em loteamentos, as características técnicas e o dimensionamento da respectiva rede viária e espaços de estacionamento público deverão ser previstos em conformidade com a legislação específica, regulamento de plano de urbanização ou plano de pormenor em vigor.

Artigo 20.º

Infra-estruturas

1 — O licenciamento de construções ou operações de loteamento ficará condicionado à existência ou criação de redes de infra-estruturas básicas, prevendo a sua ligação e integração nas redes públicas.

2 — Nas zonas de construção do tipo II e do tipo III, nos casos de construção em parcelas constituídas, destaques de parcela ou loteamentos com o máximo de cinco lotes destinados a habitação unifamiliar, e sempre que não exista parte ou a totalidade das infra-estruturas básicas, poderá aceitar-se a adopção de soluções individuais, lote a lote, para as infra-estruturas em falta, devendo, no entanto, as respectivas instalações ficar preparadas para a futura ligação às redes públicas.

3 — Nas zonas de construção do tipo II e do tipo III, em loteamentos com o máximo de cinco lotes destinados a habitação unifamiliar localizados em área que não seja servida, ou a servir, por rede pública de saneamento, e que não prevejam sistemas colectivos de abastecimento de água, drenagem e tratamento de esgotos, a área

dos lotes deverá ser suficiente para garantir a execução de fossas sépticas que distem, no mínimo, 20 m dos pontos de captação de água do próprio lote e de lotes ou parcelas limítrofes.

4 — Na situação de loteamentos em áreas a servir por redes públicas de infra-estruturas, poderá ser exigida a construção da totalidade das infra-estruturas inerentes ao loteamento e a preparação da sua ligação às respectivas redes públicas, de acordo com indicações técnicas ou regulamentos municipais.

Artigo 21.º

Equipamentos, espaços verdes e de utilização colectiva

1 — Nos loteamentos deverão ser previstas áreas para equipamentos, espaços verdes e de utilização colectiva, dimensionadas em conformidade com o disposto na legislação aplicável.

2 — No caso de em plano municipal de ordenamento do território não se estabelecer, e não se justificar, para o terreno objecto do loteamento, a localização de qualquer espaço destinado a equipamento, espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas ou rede viária, não serão impostas cedências para esses fins, ficando o proprietário obrigado a compensar a Câmara Municipal em numérico ou espécie, de acordo com o estipulado em regulamento municipal, a aprovar pela Assembleia Municipal.

3 — A Câmara Municipal informará da eventual necessidade de cedência de área para equipamento, espaços verdes ou de utilização colectiva, quando seja solicitada informação prévia sobre a viabilidade de operação de loteamento.

Artigo 22.º

Integração urbana e paisagística

1 — A Câmara Municipal poderá condicionar ou definir critérios para as características dos edifícios, sempre que esteja em causa a sua concreta integração paisagística ou urbana, e impedir obras que possam criar situações urbanísticas ou técnicas deficientes, desajustadas ou lesivas da qualidade ambiental.

2 — Quando se verificar a necessidade de especial tratamento de protecção paisagística ou ambiental para a realização de qualquer obra de construção ou de alteração do uso do solo, a Câmara Municipal poderá condicionar a aprovação dos projectos à apresentação de um estudo específico, que será designado por projecto de enquadramento e protecção ambiental, cujo conteúdo será definido em regulamento municipal.

SECÇÃO II

Zonas de construção do tipo I

Artigo 23.º

Designação

Consideram-se zonas de construção do tipo I as áreas como tal delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM.

Artigo 24.º

Caracterização

1 — Estas zonas destinam-se preferencialmente à construção de edifícios multifamiliares, não obstante, no entanto, à construção de habitação unifamiliar, comércio e serviços, ou, quando devidamente justificada, à construção ou utilização para outros usos, de acordo com o estabelecido na secção 1 do presente capítulo.

2 — Nesta zona, as cêrceas serão definidas através de planos de pormenor ou planos de urbanização, sem prejuízo do disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas e demais legislação aplicável.

3 — Enquanto não forem elaborados e aprovados os planos referidos no número anterior, adoptar-se-ão as cêrceas e alinhamentos predominantes nos respectivos arruamentos, sem prejuízo do disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Artigo 25.º

Afastamentos laterais

1 — Sem prejuízo do definido no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, o afastamento das construções isoladas ou geminadas, com três ou mais pisos acima do solo, relativamente aos limites laterais do lote ou parcela em que se implantam, será igual ou superior a metade da altura da fachada correspondente, não podendo

ser inferior a 5 m, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao perímetro de implantação do rés-do-chão, excepto varandas não encerradas com balanço máximo de 0,8 m em relação ao plano da fachada.

2 — O afastamento das construções isoladas ou geminadas com um ou dois pisos acima do solo relativamente aos limites laterais do lote ou parcela em que se implantam não poderá ser inferior a 3 m, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao perímetro do rés-do-chão, incluindo varandas, escadas exteriores ou qualquer outro elemento construtivo.

3 — Admitem-se excepções em situações decorrentes de loteamento, com alvará em vigor, de parcelas já constituídas que, pelas suas dimensões não permitam observar o definido nos números anteriores e de soluções justificadas por estudo conjunto de enquadramento envolvente que garanta adequadas condições de integração urbanística, nos aspectos arquitectónico, paisagístico e funcional.

Artigo 26.º

Dimensões dos lotes ou parcelas

Nesta zona, as dimensões de lotes ou parcelas garantirão que as construções a implantar cumpram o estipulado no presente Regulamento, nomeadamente no que se refere a afastamentos, alinhamentos e cêrceas, e se adequem às propostas de ordenamento definidas ou a definir para o local.

SECÇÃO III

Zona de construção do tipo II

Artigo 27.º

Designação

Consideram-se zonas de construção do tipo II as áreas como tal delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM.

Artigo 28.º

Caracterização

1 — Estas zonas destinam-se preferencialmente à construção de edifícios de habitação isolada, geminada e em banda contínua, com cêrcea máxima correspondente a dois pisos acima do solo, permitindo-se, no entanto, quando devidamente justificada, a construção ou utilização para outros usos, de acordo com o estabelecido na secção 1 do presente capítulo.

2 — Poderão ainda ser licenciados edifícios com outras tipologias, nomeadamente de habitação multifamiliar, com cêrcea máxima correspondente a três pisos acima do solo, desde que não resulte prejuízo para a área envolvente, quer do ponto de vista paisagístico quer funcional, e sejam asseguradas as seguintes condições:

- Melhoria de acessos locais e, se necessário, ligação à rede viária municipal;
- Criação de todas as redes de infra-estruturas básicas e dos sistemas de tratamento de efluentes necessários ao funcionamento do empreendimento, garantindo adequadas condições de salubridade, procedendo à sua ligação às redes públicas existentes ou prevendo a futura ligação a eventuais redes públicas a criar;
- Localização nas imediações de áreas de comércio ou de equipamento básico julgados indispensáveis ou a sua criação no âmbito da própria operação.

Artigo 29.º

Afastamentos laterais

1 — Sem prejuízo do definido no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, o afastamento das construções isoladas ou geminadas, com três pisos acima do solo relativamente aos limites laterais do lote ou parcela em que se implantam será igual ou superior a metade da altura da fachada correspondente, não podendo ser inferior a 5 m, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao perímetro de implantação do rés-do-chão, excepto varandas não encerradas com balanço máximo de 0,8 m em relação ao plano da fachada.

2 — O afastamento das construções isoladas ou geminadas com um ou dois pisos acima do solo relativamente aos limites laterais dos lotes ou parcela em que se implanta não poderá ser inferior a 3 m, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao perímetro do rés-do-chão, incluindo varandas, escadas exteriores ou qualquer outro elemento construtivo.

3 — Admitem-se excepções em situações decorrentes de loteamento, com alvará em vigor, de parcelas já constituídas que, pelas suas dimensões, não permitam observar o definido nos números anteriores e de soluções justificadas por estudo conjunto de enquadramento na envolvente que garanta adequadas condições de integração urbanística, nos aspectos arquitectónico, paisagístico e funcional.

Artigo 30.º

Dimensões dos lotes ou parcelas

1 — Nesta zona, as dimensões dos lotes ou parcelas garantirão que as construções a implantar cumpram o estipulado no presente Regulamento, nomeadamente no que se refere a afastamentos, alinhamentos e cêrceas, e se adequem às propostas de ordenamento definidas ou a definir para o local.

2 — No caso de loteamentos em que não se efectuem as redes de infra-estruturas de abastecimento de água e drenagem de esgotos, nos termos do definido no artigo 20.º deste Regulamento, só serão admitidos lotes para moradias isoladas ou geminadas, com áreas mínimas de 500 m².

SECÇÃO IV

Zonas de construção do tipo III

Artigo 31.º

Designação

Consideram-se zonas de construção do tipo III as áreas como tal delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM.

Artigo 32.º

Caracterização

1 — Estas zonas destinam-se preferencialmente à construção de edifícios de habitação isolada, com cêrcea máxima correspondente a dois pisos acima do solo, permitindo-se, no entanto, quando devidamente justificada, a construção ou utilização para outros usos, de acordo com o estabelecido na secção I do presente capítulo.

2 — Excepcionalmente, poderão ainda ser licenciados edifícios com outras tipologias, nomeadamente de habitação multifamiliar, com cêrcea máxima correspondente a três pisos acima do solo, desde que não resulte prejuízo para a área envolvente, quer do ponto de vista paisagístico, quer funcional, e sejam asseguradas as seguintes condições:

- a) Melhoria de acessos locais e, se necessário, ligação à rede viária municipal;
- b) Criação de todas as redes de infra-estruturas básicas e dos sistemas de tratamento de efluentes necessários ao funcionamento do empreendimento, garantindo adequadas condições de salubridade, procedendo à sua ligação às redes públicas existentes ou prevendo a futura ligação a eventuais redes públicas a criar;
- c) Localização nas imediações de áreas de comércio ou de equipamento básico julgados indispensáveis ou a sua criação no âmbito da própria operação.

3 — Em loteamento com alvará em vigor e em situações de colmatação entre construções existentes em que as parcelas constituídas, pela exiguidade das suas dimensões, não permitam respeitar a tipologia definida no n.º 1 do presente artigo, admite-se a construção de edifícios geminados ou em banda contínua, com cêrcea máxima de dois pisos acima do solo, sem prejuízo do disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas e no presente Regulamento.

Artigo 33.º

Afastamentos laterais

1 — Sem prejuízo do definido no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, o afastamento das construções com três pisos acima do solo, relativamente aos limites laterais do lote ou parcela em que se implantam será igual ou superior a metade da altura da fachada correspondente, não podendo ser inferior a 5 m, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao perímetro de implantação do rés-do-chão, excepto varandas não encerradas com balanço máximo de 0,8 m em relação ao plano da fachada.

2 — O afastamento das construções com um ou dois pisos acima do solo relativamente aos limites laterais dos lotes ou parcela em que se implantam não poderá ser inferior a 3 m, contando para o efeito

qualquer saliência relativamente ao perímetro do rés-do-chão, incluindo varandas, escadas exteriores ou qualquer outro elemento construtivo.

3 — Admitem-se excepções em situações decorrentes de loteamento com alvará em vigor de parcelas já constituídas que, pelas suas dimensões, não permitam observar o definido nos números anteriores e de soluções justificadas por estudo conjunto de enquadramento na envolvente que garanta adequadas condições de integração urbanística, nos aspectos arquitectónico, paisagístico e funcional.

4 — Em loteamentos, a soma dos afastamentos laterais da construção relativamente aos limites laterais do lote em que se implantam não poderá ser inferior a 10 m e será igual ou superior à dimensão da frente da construção definida pela projecção da delimitação lateral do edifício sobre a frente do lote, sem prejuízo do disposto nos números anteriores.

Artigo 34.º

Dimensões dos lotes ou parcelas

1 — Nesta zona, a dimensão dos lotes ou parcelas deverá ser, no mínimo, de 600 m².

2 — Nos casos de loteamentos em que não se efectuem as redes de infra-estruturas de abastecimento de água e drenagem de esgotos, nos termos do artigo 20.º deste Regulamento, só serão admitidos lotes com áreas mínimas de 800 m².

3 — Poderão exceptuar-se situações especiais decorrentes de loteamentos com alvará em vigor e parcelas que, embora de dimensões inferiores, constituam colmatação entre construções existentes, sem prejuízo que as construções a implantar cumpram o estipulado no presente Regulamento, nomeadamente no que se refere a afastamentos, alinhamentos e cêrceas.

Artigo 35.º

Anexos

Sem prejuízo do disposto no artigo 14.º deste Regulamento, nos casos em que se preveja a construção de anexos, estes deverão ser implantados de forma que não constituam barreiras visuais sobre o território, não podendo ocupar a totalidade da largura do lote ou parcela.

SECÇÃO V

Zonas sujeitas a planos específicos

Artigo 36.º

Designação

Consideram-se como Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara e Zona das Avenidas da Expansão Balnear do Século XIX as áreas como tal delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM.

Artigo 37.º

Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara

1 — Nesta zona, e sem prejuízo do estabelecido na legislação aplicável, a apreciação, aprovação ou licenciamento de qualquer construção, reconstrução, recuperação, ampliação, instalação, alteração de uso, destaque de parcela, bem como de loteamentos, obras de urbanização ou outras acções, de iniciativa pública ou equiparada, privada e cooperativa, que tenham por finalidade ou consequência a ocupação, uso ou transformação do solo, ficam sujeitos às disposições específicas do Plano de Salvaguarda e Reabilitação do Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara.

2 — Até à aprovação do Plano referido no número anterior, aplicam-se as disposições do Regulamento para as Intervenções no Perímetro do Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara, que constitui anexo a este Regulamento.

Artigo 38.º

Zona das Avenidas da Expansão Balnear do Século XIX

1 — Nesta zona, e sem prejuízo do estabelecido na legislação aplicável, a apreciação, aprovação ou licenciamento de qualquer construção, reconstrução, recuperação, ampliação, instalação, alteração de uso, destaque de parcela, bem como de loteamentos, obras de urbanização ou outras acções, de iniciativa pública ou equiparada, privada e cooperativa, que tenham por finalidade ou consequência a ocupação, uso ou transformação do solo, ficam sujeitos às dispo-

sições específicas do Regulamento para as Intervenções no Perímetro do Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara, até à aprovação do plano de pormenor a elaborar para a zona.

SECÇÃO VI

Zona de equipamentos

Artigo 39.º

Designação

Consideram-se como zonas de equipamentos as áreas como tal delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM.

Artigo 40.º

Caracterização

1 — Nas plantas de ordenamento do PDM indicam-se as áreas de equipamento existentes e previstas, de dimensão relevante, destinadas à construção ou ampliação de infra-estruturas desportivas, de ensino, de saúde, culturais, de segurança e protecção civil, zonas verdes, cemitérios e outros serviços de interesse público e utilização colectiva.

2 — Incluem-se no conceito de equipamentos os empreendimentos de carácter hoteleiro e turístico, bem como os parques de campismo.

3 — A viabilização de instalação de equipamentos, de iniciativa pública ou privada, estará sujeita a uma análise individualizada, atendendo à sua adequação funcional, integração urbana, arquitectónica, ambiental e paisagística na envolvente, e à legislação específica aplicável.

Artigo 41.º

Estacionamento

Todos os equipamentos, públicos ou privados, devem assegurar, no interior do seu espaço de implantação, a capacidade de estacionamento suficiente ao seu normal funcionamento.

CAPÍTULO IV

Espaços industriais

SECÇÃO I

Zonas industriais

Artigo 42.º

Designação

Consideram-se como zonas industriais as áreas como tal delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM.

Artigo 43.º

Caracterização

Estas zonas destinam-se preferencialmente à instalação de actividades industriais ou de armazenagem, podendo admitir-se a instalação de outras actividades, nomeadamente comerciais, de equipamento e de serviços, compatíveis com as referidas actividades.

Artigo 44.º

Viabilidade de localização

1 — A localização de unidades industriais observará o disposto nas disposições legais vigentes sobre o exercício da actividade industrial, devendo o pedido de viabilidade de localização caracterizar o tipo de indústria a instalar, designadamente nos seus eventuais efeitos negativos relacionados com o ambiente.

2 — A instalação de unidades industriais em edifícios existentes deverá ser precedida de projecto ou programa funcional que permita avaliar a sua adequação ao local, sem prejuízo da aplicação da legislação em vigor sobre a actividade industrial e o disposto na secção I do capítulo III.

3 — A Câmara Municipal poderá recusar a instalação de indústrias que considere prejudiciais para a zona industrial ou para o território envolvente, devendo a recusa ser tecnicamente fundamentada.

Artigo 45.º

Especificações técnicas

1 — A elaboração de novos projectos de loteamento industrial respeitará o disposto nos artigos 9.º e 18.º deste Regulamento.

2 — Nesta zona é exigida a execução de todas as infra-estruturas básicas, procedendo-se à sua ligação às redes públicas existentes ou prevendo-se a futura ligação a eventuais redes públicas a criar.

SECÇÃO II

Zonas industriais condicionadas

Artigo 46.º

Designação

Consideram-se como zonas industriais condicionadas as áreas como tal delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM.

Artigo 47.º

Caracterização

1 — Esta zona destina-se preferencialmente à instalação de actividades industriais ou de armazenagem, podendo admitir-se a instalação de outras actividades, nomeadamente comerciais, de equipamento e de serviços, compatíveis com as referidas actividades.

2 — Para cada uma das zonas definidas será elaborado um plano de pormenor a aprovar pela Assembleia Municipal, cujas características de ocupação observarão o estabelecido no número anterior e as orientações estabelecidas nos artigos 9.º e 18.º deste Regulamento.

3 — Enquanto não forem aprovados os planos de pormenor referidos no número anterior, poderá permitir-se a construção de unidades industriais e de armazenagem, desde que não prejudiquem a sua implementação e satisfaçam o disposto na secção I do presente capítulo.

SECÇÃO III

Zonas para indústrias extractivas

Artigo 48.º

Designação

Consideram-se como zonas para indústrias extractivas as áreas como tal delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM.

Artigo 49.º

Caracterização

1 — Estes espaços destinam-se exclusivamente à exploração de recursos minerais, apenas se admitindo a instalação de actividades complementares do uso dominante, respeitando-se o disposto na legislação aplicável.

2 — Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, deverão ser garantidas:

- A segurança das pessoas e bens localizados na proximidade da exploração;
- A criação de faixas arbóreas de protecção entre a área a explorar e as áreas adjacentes, no sentido de assegurar a adequada integração paisagística e a salvaguarda das condições ambientais.

CAPÍTULO V

Espaços não urbanizáveis

SECÇÃO I

Áreas de ocupação condicionada

Artigo 50.º

Designação

Estão incluídas neste capítulo as áreas delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM, designadas por área de ocupação condicionada, e que correspondem a espaços de natureza agrícola e flores-

tal, com ocupação de matas ou sem utilização específica, não incluídos na Reserva Agrícola Nacional nem na Reserva Ecológica Nacional.

Artigo 51.º

Condições de edificabilidade

1 — Em parcelas constituídas ou resultantes de fraccionamento rústico ou destaque de parcela, de acordo com a legislação em vigor, é permitida a construção de:

- Habitação unifamiliar com cêrcea máxima correspondente a dois pisos acima do solo, quando a parcela disponha de adequadas condições de acessibilidade através de caminho público e a localização da construção pretendida se situe no perímetro definido pelos pontos distanciados 50 m da via pública e de edifício, com ocupação habitacional, existente na data da entrada em vigor do PDM, aplicando-se os critérios de edificabilidade definidos na secção IV do capítulo III;
- Habitação unifamiliar isolada com cêrcea máxima correspondente a dois pisos acima do solo, quando a parcela disponha de adequadas condições de acessibilidade através de caminho público e a respectiva área seja igual ou superior a 5000 m²;
- Instalações de apoio às actividades agrícolas, pecuárias e silvícolas do prédio em que se situam, desde que devidamente justificadas;
- Equipamentos de interesse público e promoção de habitação de iniciativa municipal, nos termos da legislação em vigor;
- Unidades industriais isoladas, com programas específicos, desde que apresentem interesse para o desenvolvimento social e económico do município, se assegurem as adequadas condições de acessibilidade e a área de implantação dos edifícios não exceda 40% da área total da parcela.

2 — As construções a edificar nas condições do número anterior só serão autorizadas se não prejudicarem as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico, quer em resultado de sua utilização, respeitando-se o disposto na legislação aplicável e no presente Regulamento e podendo a Câmara Municipal impor condicionantes visando a salvaguarda ambiental e paisagística da envolvente.

3 — A apresentação de projecto deverá ser precedida de aprovação de pedido de viabilidade de localização, com indicações da ocupação funcional e de estudo de implantação e volumétrico, explicitando o relacionamento da construção pretendida com o seu enquadramento e integração na envolvente.

4 — Será motivo para indeferimento de qualquer construção solicitada ao abrigo do disposto no presente artigo a impossibilidade ou a inconveniência da execução de soluções individuais para as infra-estruturas ou de se garantirem adequadas condições de acessibilidade.

SECÇÃO II

Áreas de salvaguarda

Artigo 52.º

Designação

Consideram-se como áreas de salvaguarda as áreas como tal delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM e discriminadas nos artigos seguintes.

Artigo 53.º

Reserva Agrícola Nacional

1 — As áreas da Reserva Agrícola Nacional estão incluídas neste espaço e encontram-se delimitadas nas plantas de ordenamento e plantas de condicionantes, que fazem parte integrante deste Regulamento.

2 — Nas áreas integradas na Reserva Agrícola Nacional são permitidas as acções autorizadas nos termos da legislação em vigor, desde que não prejudiquem o correcto ordenamento e o enquadramento paisagístico das áreas envolventes.

Artigo 54.º

Reserva Ecológica Nacional

1 — As áreas da Reserva Ecológica Nacional estão incluídas neste espaço e encontram-se delimitadas nas plantas de ordenamento e plantas de condicionantes, que fazem parte integrante deste Regulamento.

2 — Nas áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional são permitidas as acções autorizadas nos termos da legislação específica em

vigor, desde que não prejudiquem o correcto ordenamento e o enquadramento paisagístico da envolvente.

3 — Nestas áreas poderão ser autorizadas acções que, pela sua natureza e dimensão, sejam insusceptíveis de prejudicar o equilíbrio ecológico, nomeadamente as a seguir discriminadas:

- Beneficiação ou pequena ampliação de edifício existente, ocupando até 30% da respectiva área de construção, não excedendo um máximo global de 200 m²;
- Construção de habitação do proprietário ou de edifício de apoio às actividades agrícolas ou florestais, desde que não ultrapassem 200 m² de área de implantação, se integrem em unidades agro-florestais viáveis, não existam alternativas válidas de localização em solos não incluídos na Reserva Ecológica Nacional e a parcela tenha uma área mínima de 5000 m²;
- Melhoria das condições de cultura, incluindo pequenos movimentos de terra;
- Obras de finalidade agrícola ou florestal, nomeadamente tanques de rega e pontos de água contra incêndios.

4 — As acções referidas no número anterior só poderão ser autorizadas pela Câmara Municipal após parecer favorável da entidade de tutela e desde que não prejudiquem o correcto ordenamento, o enquadramento paisagístico, a qualidade ambiental e o equilíbrio ecológico das áreas envolventes.

5 — A Câmara Municipal poderá exigir a apresentação de estudos específicos de modelação do terreno, implantação e volumetria, explicitando o relacionamento da construção pretendida com o seu enquadramento e integração na envolvente.

Artigo 55.º

Áreas agro-florestais e de enquadramento

1 — Estão incluídos nesta classificação os solos de ocupação florestal e agrícola, não incluídos na Reserva Agrícola Nacional e na Reserva Ecológica Nacional, que constituem elementos fundamentais de ordenamento florestal e paisagístico do município, regendo-se a sua exploração pelo disposto na legislação específica aplicável.

2 — Aplica-se a estas áreas o estipulado no artigo 51.º deste Regulamento, exceptuando o disposto na alínea e) do n.º 1 do referido artigo.

Artigo 56.º

Espaços-canais

1 — Os espaços-canais correspondem a corredores que se destinam à passagem de infra-estruturas existentes e previstas, incluindo as respectivas faixas de protecção, e que englobam:

- Rede viária;
- Rede ferroviária;
- Rede eléctrica de alta tensão;
- Gasoduto;
- Infra-estruturas de saneamento básico;
- Outras infra-estruturas.

2 — Nas áreas abrangidas pelos espaços-canais referidos no número anterior observar-se-ão as disposições legais específicas vigentes aplicáveis.

CAPÍTULO VI

Património arquitectónico e arqueológico

Artigo 57.º

Imóveis e conjuntos edificados de interesse arquitectónico

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, o licenciamento das construções, reconstruções, ampliações, recuperações ou alterações de uso dos imóveis de interesse arquitectónico assinalados nas plantas de ordenamento do PDM fica transitoriamente sujeito às disposições do Regulamento para as Intervenções no Perímetro do Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara, até à elaboração de regulamentação específica.

2 — Nas áreas de envolvimento imediata, onde se possam verificar afectações ao enquadramento dos imóveis e conjuntos edificados de interesse arquitectónico, qualquer pretensão será apreciada, no que respeita à sua qualidade arquitectónica e de integração estética, pela Comissão de Defesa do Património Arquitectónico.

Artigo 58.º

Património arqueológico

1 — A localização de sítios arqueológicos classificados ou em vias de classificação e os locais passíveis de possuírem vestígios arqueológicos encontram-se indicados nas plantas de ordenamento do PDM, constando a respectiva caracterização do relatório n.º 11 — arqueologia.

2 — O processo de autorização ou licenciamento de qualquer obra ou intervenção, nomeadamente o corte ou abate do coberto vegetal nos locais referidos no número anterior será obrigatoriamente instruído com parecer dos serviços de arqueologia do município ou de entidade exterior ao município com competência ou idoneidade reconhecidas sobre a matéria.

3 — Em face do teor dos pareceres referidos no número anterior a Câmara Municipal poderá não autorizar a obra ou intervenção requeridas, ou impor condicionamentos à sua execução, ou, quando se justifique, por incumprimento das condições de licenciamento, proceder ao seu embargo, nos termos previstos na legislação.

4 — Quando se verificar a existência de vestígios arqueológicos em locais diferentes dos referidos no n.º 1 do presente artigo, a Câmara Municipal estabelecerá uma área de protecção preventiva, dando conhecimento dos factos aos organismos estatais competentes, e providenciará a execução de trabalhos arqueológicos de emergência, com vista a determinar o seu interesse. No caso de se justificar, a Câmara Municipal estabelecerá uma área de protecção definitiva, que ficará subordinada às disposições do presente artigo.

5 — Nas intervenções nos locais referenciados nos números anteriores atender-se-á aos seguintes condicionamentos, de acordo com a classificação estabelecida no relatório n.º 11 — arqueologia:

- Tipo A — as áreas assinaladas terão de ser rigorosamente defendidas e só poderão ser objecto de intervenções arqueológicas. Quando aí já existam construções, qualquer remodelação ou revolvimento do terreno terá sempre de ter aprovação dos serviços de arqueologia do município e do Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico; para estes casos, a área de interdição corresponde à extensão dos vestígios, acrescida dos 50 m que a lei de defesa e salvaguarda do património arqueológico prevê;
- Tipo B — refere-se a locais que merecem uma protecção não rígida, isto é, onde, apesar de se saber que há vestígios arqueológicos, poderão ser autorizadas obras, desde que acompanhadas por arqueólogos ou precedidas de intervenções arqueológicas, caso os serviços de arqueologia do município o considerem conveniente;
- Tipo C — assinalam-se todos os achados avulsos que, à partida, não necessitam de ter uma área de protecção definida. Tal como para o tipo D, haverá necessidade de prever a possibilidade de outros achados surgirem nestes sítios;
- Tipo D — refere-se a locais que se reduzem a meros indícios toponímicos; quando assim acontecer, a obrigação dos serviços que superintenderão nas obras em tais locais será a de alertar para a possibilidade de existência de vestígios arqueológicos.

CAPÍTULO VII**Disposições finais**

Artigo 59.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

1 — As unidades operativas de planeamento e gestão, adiante designadas por UOPG, correspondem a espaços de intervenção cujas características exigem um tratamento mais detalhado ao nível de planeamento e gestão urbanística que tenha em conta as respectivas especificidades.

2 — Os parâmetros urbanísticos e de intervenção serão fixados, para cada uma das UOPG, através de planos de urbanização, planos de pormenor ou planos específicos, salvaguardando os critérios gerais definidos no presente Regulamento.

3 — Enquanto não estiverem aprovados os planos referidos no número anterior, aplicam-se as disposições e prescrições consignadas nas plantas de ordenamento do PDM e no presente Regulamento, desde que não prejudiquem a respectiva implementação.

4 — As UOPG encontram-se delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM, conforme a seguir discriminadas:

- UOPG1 — Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara;
- UOPG2 — zona das Avenidas de Expansão Balnear do Século XIX;
- UOPG3 — Vila do Conde e Azurara;

- UOPG4 — zona industrial condicionada (Touguinha);
- UOPG5 — zona industrial condicionada (Touguinhó);
- UOPG6 — Monte (Touguinhó);
- UOPG7 — Igreja (Rio Mau);
- UOPG8 — Barros (Junqueira);
- UOPG9 — Real (Junqueira);
- UOPG10 — Lamelas (Junqueira);
- UOPG11 — praia (Árvore);
- UOPG12 — Aldeia Nova (Árvore);
- UOPG13 — Vilarinho Norte (Macieira da Maia);
- UOPG14 — Madalena/Vilarinho Sul (Vairão/Macieira da Maia);
- UOPG15 — Silvares (Árvore/Mindelo);
- UOPG16 — zona industrial condicionada (Árvore/Mindelo);
- UOPG17 — praia (Mindelo);
- UOPG18 — estação (Mindelo);
- UOPG19 — igreja (Mindelo);
- UOPG20 — praia/igreja (Vila Chã);
- UOPG21 — Rio da Gândara (Vila Chã);
- UOPG22 — zona industrial condicionada (Modivas);
- UOPG23 — Aldeia Nova (Modivas);
- UOPG24 — Gião;
- UOPG25 — zona industrial condicionada (Gião/Vairão);
- UOPG26 — zona industrial condicionada (Gião/Canidelo);
- UOPG27 — Malta;
- UOPG28 — praia (Labruge);
- UOPG29 — Javalana (Labruge);
- UOPG30 — zona industrial condicionada (Labruge/Modivas);
- UOPG31 — estação (Vilar);
- UOPG32 — estação (Vilar do Pinheiro/Aveleda);
- UOPG33 — Vilar do Pinheiro.

Artigo 60.º

Regulamentação complementar

A Câmara Municipal poderá propor à Assembleia Municipal a aprovação de regulamentação complementar do PDM em qualquer das formas admitidas por lei para aplicação a acções específicas que incidam no território municipal e que cumpram as disposições legais em vigor.

Artigo 61.º

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

1 — Em todo o território abrangido pelo PDM serão observadas as protecções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública decorrentes da legislação em vigor, nomeadamente as assinaladas nas plantas de condicionantes e as referentes à protecção do revestimento florestal e áreas percorridas por incêndios florestais.

2 — Nas zonas 1 e 2 da área de servidão aeronáutica do aeroporto do Porto, delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM e sujeitas às restrições decorrentes do regime de servidão geral estabelecido nos termos do Decreto Regulamentar n.º 7/83, de 3 de Fevereiro, o licenciamento de qualquer acção abrangida pelo referido regime apenas poderá ser permitida após autorização da competente entidade de tutela, de acordo com o definido na legislação específica aplicável.

3 — Nas áreas abrangidas por concessões mineiras, delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM, e estabelecidas nos termos legais, o licenciamento de qualquer das acções referidas no artigo 3.º deste Regulamento apenas poderá ser permitido após parecer favorável da competente entidade de tutela, de acordo com o definido na legislação específica aplicável.

Artigo 62.º

Atualizações

1 — A legislação referida neste Regulamento será automaticamente atualizada ou substituída pela legislação que venha a ser publicada.

2 — A Câmara Municipal procederá à atualização permanente das plantas de condicionantes, em função de alterações da legislação em vigor ou da publicação de novas servidões administrativas.

Artigo 63.º

Regime transitório

Os pedidos de licenciamento cuja tramitação processual decorra à data de entrada em vigor do PDM serão apreciados de acordo com as disposições legais vigentes à data de apresentação do pedido na Câmara Municipal e tendo em conta as deliberações e pareceres cuja validade se mantenha em vigor nos termos legais, não obstante a que, por comum acordo entre o requerente e a Câmara Municipal, se opte pelas normas consignadas em PDM.

Artigo 64.º

Revisão

As disposições do presente Regulamento e das plantas de ordenamento serão válidas até à revisão do PDM, que deverá ocorrer antes de decorridos 10 anos sobre a sua entrada em vigor.

Artigo 65.º

Entrada em vigor

O PDM entra em vigor na data da sua publicação no *Diário da República*, adquirindo desde logo plena eficácia.

Regulamento para as Intervenções no Perímetro do Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara

Nota introdutória

Vila do Conde antiga não é apenas o Mosteiro de Santa Clara, a igreja matriz ou o aqueduto, mas igualmente o conjunto de edifícios que emolduram as ruas que se estendem do Largo de São Sebastião até à Capela do Socorro ou à igreja de Azurara. E se relativamente a alguns monumentos existem entidades públicas responsáveis pela respectiva conservação, as centenas de casas particulares — dos solares às simples habitações térreas — localizadas no Núcleo Antigo estão à guarda exclusiva dos Vila-Condenses. É importante referir que o seu valor e a necessidade de as conservar e recuperar não é menor, pois constituem o conjunto arquitectónico que identifica Vila do Conde.

Há que contrariar o conceito errado de que o que é grande, exuberante ou moderno é que tem valor. As fachadas dizem muito sobre quem mora nas casas e, pela mensagem que trazem do passado, praticamente adquiriram o estatuto de propriedade da comunidade.

Hoje, mais que nunca, a tendência terá de ser preservar e recuperar, com nostalgia e carinho, o legado patrimonial deixado pelos nossos antepassados. A Câmara Municipal compete zelar por tal herança arquitectónica, incentivando os Vila-Condenses a participar em tão urgente tarefa. Por isso surge o presente Regulamento, contributo do trabalho do Gabinete de Planeamento e Gestão Urbanística, da Comissão de Defesa do Património e da Câmara Municipal, e que mereceu o acordo unânime da Assembleia Municipal. Todavia, para que se alcance o sucesso pretendido será necessário, indispensável, o empenho e colaboração dos Vila-Condenses. Se tal for conseguido, como se espera, para além do orgulho de partilharmos um valioso património que nos identifica, teremos a satisfação de ver cumprida a obrigação de o transmitir às gerações vindouras.

Vila do Conde, Março de 1987.

Com a publicação do presente Regulamento, a Câmara Municipal dá sequência a um conjunto de acções técnicas e informativas que têm por objectivo a mobilização e elucidação dos habitantes de Vila do Conde para a defesa, recuperação e vitalização do Núcleo Antigo.

1 — O Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara, resultado de séculos de vivência e transformação, está hoje sujeito a um processo de alteração extremamente rápido e com problemas que põem em risco importantes valores específicos desta área, reconhecida pela sua qualidade arquitectónica, ambiental e paisagística.

A defesa do Núcleo Antigo é fundamental para o equilíbrio do meio urbano e da qualidade de vida das populações e é igualmente determinante para assegurar a sua vitalização, quer social, quer económica.

A sua recuperação não pode esquecer os valores económicos locais, nomeadamente o desenvolvimento de um turismo de qualidade compatível com zonas de grande beleza como esta.

Embora a proposta agora apresentada seja um passo decisivo, a sua implementação depende fortemente da participação dos moradores, proprietários e seus técnicos, que intervêm no Núcleo Antigo com obras de construção e remodelação, uma vez que dela dependerá a defesa e conservação qualitativa do património edificado; desta forma poder-se-á vislumbrar um futuro diferente para o Núcleo Antigo, já que não se podem esperar da mera acção repressiva resultados assinaláveis. Aliás, ainda que a Câmara não abdique das suas responsabilidades, a gestão municipal, mobilizando o espírito de colaboração dos habitantes, será por certo mais produtiva.

2 — A definição das normas orientadoras para as intervenções no Núcleo Antigo surge como uma iniciativa urgente e cautelara, perante situações de ruptura do equilíbrio urbano nesta área. Com uma visão global de acções a empreender no Núcleo Antigo pretende-se conter e regular as transformações que se revelam na sua maioria imponderadas, neste sentido estabelecendo limites e características que devem ser observados sempre que se intervém dentro do perímetro previamente definido.

O carácter normativo, justificado pelas necessidades já apontadas, deve-se também a razões de ordem operativa dos serviços camarários.

Assim, estas normas, que certamente serão completadas por acções de elucidação pontual, servirão de orientação nas intervenções nesta área, durante o tempo necessário à elaboração e vigência de projectos e planos detalhados, por zonas, permitindo então enveredar por uma prática de projecção urbana efectiva.

3 — Neste quadro, a Câmara Municipal prestará todo o acompanhamento possível às intervenções nesta área, esclarecendo e proporcionando soluções que melhor se articulem com as características do local.

Poderá ainda compartilhar pontualmente na substituição de alguns materiais existentes em edifícios que não se adequem à desejável caracterização ambiental da rua onde se inserem.

Compromete-se, por outro lado, a Câmara Municipal a dar um exemplar tratamento dos espaços públicos exteriores (ruas, largos, jardins, praças), por forma a garantir a desejável urbanidade do Núcleo Antigo.

Devem também as instituições na posse de edifícios públicos nesta área proceder à sua manutenção e preservação, compatíveis com o local onde se inserem.

Será também objectivo da Câmara assegurar uma informação participada sobre todas as acções que se venham a desenvolver no âmbito deste seu objectivo.

4 — Este conjunto de normas respeitantes ao Núcleo Antigo surge integrado em outras acções de gestão activa sobre o território urbano de Vila do Conde.

Todas estas acções pretendem assegurar o reordenamento urbano, procurando ter sempre como objectivo a organização do território, de modo não só funcional como também garantindo a fruição de uma ambientação urbana capaz de permitir de facto a desejável melhoria da qualidade de vida.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito e aplicação

Todas as intervenções em edifícios localizados dentro do perímetro do Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara, delimitado nas plantas de ordenamento do PDM, ficam sujeitas às presentes normas de licenciamento de obras de construção, remodelação, conservação ou mudança de usos.

Artigo 2.º

Condições gerais

As obras a efectuar dentro deste perímetro deverão ser sempre orientadas por forma a harmonizarem-se com as características dominantes do conjunto onde se inserem.

Caso não existam planos de pormenor ou de alinhamento, os projectos a licenciar deverão atender aos alinhamentos de fachadas, cércos dominantes, tipo e dimensões dos vãos, tipo e forma da cobertura existente e ou dos edifícios vizinhos.

Não será argumento suficiente a eventual existência de edifícios que excedam as volumetrias tradicionalmente características e ou sejam dissonantes do conjunto, incluindo particularmente os aspectos referidos no parágrafo anterior.

Artigo 3.º

Vigência

As presentes normas poderão ser substituídas, na sua totalidade ou em parte, pela aprovação de estudos de pormenor de áreas específicas que o município decida mandar elaborar.

Artigo 4.º

Elaboração de projectos

Nas áreas abrangidas pelo Núcleo Antigo, bem como nas áreas de protecção de imóveis classificados, ainda que exteriores a este Núcleo, é obrigatório, de acordo com o n.º 4 do Decreto n.º 73/73, de 28 de Fevereiro, e do Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho, a elaboração por arquitectos de projectos de construção ou remodelação de edifícios, o respectivo termo de responsabilidade, bem como a direcção da obra.

CAPÍTULO II

Disposições regulamentares

Artigo 5.º

Das fachadas

Em princípio, não são admissíveis alterações que contrariem as características arquitectónicas das fachadas em edifícios antigos.

1 — Alinhamentos. — Na construção de edifícios e na recuperação dos existentes deve ser considerado criteriosamente o alinhamento actual das fachadas, sendo de manter como regra as características de irregularidade que definem a ocupação antiga.

2 — Vãos:

- Deverão ser mantidas as dimensões de vãos existentes e recuperados os elementos da fachada que, pelo seu valor e expressão, sejam significativos da época dos edifícios ou conjunto de edifícios;
- Serão consideradas caso a caso as alterações pontuais no plano de fachadas cuja realização não subestime as características arquitectónicas do edifício.

3 — Balanços. — Quando considerada a alteração do plano de fachada, nos termos do n.º 2, alínea b), do presente artigo, a introdução de balanços ou varandas balançadas nunca poderá exceder 40 cm, medidos a partir do plano de fachada.

4 — Marquises. — Não poderão construir-se novas marquises frontantes com a via pública ou em locais que pela sua visibilidade se considere inconveniente.

5 — Caixilharia. — Terão de ser de madeira pintada a esmalte nos imóveis existentes referenciados (I) e em todos os edifícios existentes nas ruas assinaladas (R); na área restante, em casos justificados, poderão admitir-se materiais metálicos, mas com idêntico acabamento (pintado, lacado).

6 — Estores e portadas. — Não é permitida a aplicação de estores e portadas exteriores nem a inclusão da caixa de estores entre as molduras de cantaria das janelas dos imóveis referenciados (I) e em todos os edifícios das ruas assinaladas (R), devendo optar-se pelas tradicionais portadas interiores.

7 — Socos e ensoleiramentos. — Deverão ser mantidas as dimensões, material e acabamentos tradicionalmente característicos.

8 — Acabamentos e revestimentos:

- O acabamento das paredes das fachadas será o da própria pedra à vista ou em reboco, segundo as características construtivas do edifício. Não serão aceites as alvenarias de pedra à vista com juntas refundadas e pintadas;
- Ficam proibidos os acabamentos em «carapinha», betão e revestimentos cerâmicos ornamentados;
- Deverão ser preservados os acabamentos tradicionais existentes nos edifícios, nomeadamente os azulejos antigos. A aplicação de azulejos novos fica condicionada, sendo de eliminar tais revestimentos sempre que os padrões pretendidos colidam com a dignidade ambiental da zona.

9 — Empenas. — Serão rebocadas e pintadas, admitindo-se outros revestimentos em função das características do local e desde que devidamente justificados.

10 — Cor. — É obrigatória a manutenção das cores e tons tradicionalmente usados nos acabamentos em reboco, como, por exemplo, o rosa-velho, ocre, bege, verde-velho, cinza e branco.

11 — Publicidade:

- A publicidade no exterior dos edifícios deverá sujeitar-se a condições de tipo, volume e iluminação que não perturbem a desejável caracterização ambiental da rua;
- A publicidade colocada no exterior dos edifícios deverá ser discreta, não podendo impedir a leitura de elementos considerados de interesse patrimonial, grades e varandas de ferros, azulejos, elementos construtivos em granito, como padieiras, ombreiras, cornijas e outros, não ultrapassando as dimensões máximas de 0,30 m² nas ruas assinaladas (R);
- A sua aplicação está sujeita a licenciamento próprio.

Artigo 6.º

Das coberturas

Não são admissíveis as coberturas que, pelo seu tipo e forma, venham a prejudicar os tradicionais pontos de vista panorâmicos sobre a cidade ou que alterem prejudicialmente a relação desta com o edifício e com a rua.

1 — Material de cobertura. — Terá de ser utilizada telha cerâmica (barro vermelho), tipo lusa, salvo os casos em que a solução arquitectónica, pela sua qualidade, o justifique.

2 — Forma de cobertura. — Na recuperação de edifícios existentes há que atender com especial cuidado ao número e inclinação das águas de cobertura, por forma a respeitar-se criteriosamente o estabelecido no artigo 6.º

3 — Terraços:

- A possibilidade de existência de terraços acessíveis será ponderada pontualmente, de acordo com o estabelecido no artigo 6.º;
- Não é invocável a existência de terraços para a sua transformação em área coberta e ou fechada.

4 — Cornijas, beirais e platibandas. — Estes elementos devem ser adequadamente mantidos, de acordo com as características fundamentais dos edifícios desta área urbana.

5 — Respiros e ventilações:

- Devem ser reduzidos ao número indispensável;
- Não é permitida a instalação de mecanismos e condutas de ventilação forçada aparentes sobre a cobertura e ou fachada;
- A instalação de aparelhos de ar condicionado deverá ser estudada de modo a não comprometer as características essenciais do edifício.

6 — Chaminés e clarabóias. — Devem ser mantidas com as suas características e proporções, quando representativas da silhueta dos edifícios.

7 — Antenas. — Quando exista mais de uma habitação por edifício, deverá procurar-se instalar uma única antena colectiva de rádio, televisão ou parabólica.

8 — Antenas parabólicas. — A colocação de antenas parabólicas fica sujeita a licenciamento.

Não é permitida a sua fixação nas fachadas dos edifícios, devendo ser instalada na cobertura dos imóveis e disposta de modo a não descaracterizar os elementos arquitectónicos que constituem o perfil do edifício, ou conjunto onde se insere.

A cor a aplicar deverá ser discreta e constituída por tons cinza, sem referência a marcas ou outro tipo de sinalética.

9 — Painéis solares. — A eventual instalação de painéis solares nas coberturas deverá ter em atenção a defesa das características ambientais da área urbana.

Artigo 7.º

Cérceas

Não é admissível a alteração de cérceas e suas variações, bem como dos perfis transversais das ruas actualmente existentes, salvo nos casos previstos em estudos parcelares de pormenor elaborados para áreas do Núcleo Antigo.

1 — Número de pisos. — Não é permitido o aumento do número de pisos, a não ser que o estudo da área ou do quarteirão o viabilize.

2 — Andares recuados. — Não é permitida a construção de andares recuados, a não ser que o estudo da área ou quarteirão o viabilize.

3 — Mansardas. — A construção de mansardas fica condicionada ao estabelecido no n.º 2 do artigo 6.º, quando não prejudique as características arquitectónicas do edifício e não venha perturbar o seu valor de conjunto.

Artigo 8.º

Interiores

a) A recuperação de edifícios deverá prestar particular cuidado na conservação de aspectos arquitectónicos, decorativos e construtivos, característicos e particulares do interior dos edifícios.

b) Serão condicionadas todas as alterações do interior dos edifícios que impliquem a modificação das fachadas e coberturas e que não estejam de acordo com o estabelecido nestas normas.

1 — Alteração de funções e ou usos. — A adequação do edifício a novas funções, usos e exigências deverá considerar o carácter do interior do edifício, tendo especial atenção à localização da caixa de escadas e espaços de circulação a ela ligados.

Artigo 9.º

Funções e usos dos edifícios

Os edifícios englobados na área do Núcleo Antigo destinam-se essencialmente à localização de actividades residenciais, comerciais e serviços, embora sejam permitidas outras utilizações, desde que compatíveis com estas.

1 — Alterações de uso:

- As alterações de uso dos edifícios devem compreender a função habitacional como função predominante, devendo con-

siderar uma percentagem mínima de 50% da área total de construção;

- b) A ocupação total do edifício por uma só função que não a habitacional deve ser considerada quando se trata de equipamento de carácter público ou interesse colectivo e importância local.

2 — Actividade industrial. — A instalação de pequenas unidades industriais de carácter artesanal, oficinas ou armazéns nos edifícios ou em construções próprias deve ser ponderada caso a caso, obedecendo, em princípio, às seguintes condicionantes:

- a) A não destruição de valores patrimoniais e ambientais da zona onde se inserem;
- b) Que não acarretem nunca perigo de incêndio e explosão;
- c) Que, de forma geral, não sejam incompatíveis com a função habitacional.

Artigo 10.º

Logradouros

Os logradouros deverão ser protegidos como espaços abertos e limpos, de usufruto dos habitantes.

1 — Ocupação. — É interdita a ocupação total do logradouro com área coberta.

2 — Anexos. — A construção de anexos, que constará do projecto de licenciamento, fica condicionada de acordo com a área de ocupação do logradouro.

3 — Garagens. — A viabilização de construção de garagem própria e com acesso pelo logradouro — que constará do projecto de licenciamento do edifício — fica sujeita às condições de acessibilidade e de ocupação do logradouro.

4 — Outras edificações. — As edificações nos logradouros destinadas a actividade de pequena indústria, oficina, armazém e comércio terão obrigatoriamente um só piso, devendo garantir as necessárias condições de salubridade e respeitar o estabelecido no n.º 1 do artigo 10.º

5 — Vegetação. — Toda a vegetação e arborização existente no interior do logradouro, que constitua elemento de interesse ambiental, deve ser mantida.

Artigo 11.º

Demolições

A demolição total ou parcial de edifícios nesta área deve sujeitar-se a licença especial.

1 — Licenciamento. — As demolições não poderão ser efectuadas antes do licenciamento do novo projecto.

2 — Imóveis notáveis. — No caso de edifícios cuja tipologia possa ser considerada característica de épocas significativas do desenvolvimento urbano local, as demolições deverão ser condicionadas à preservação dos elementos fundamentais dessas tipologias.

3 — Materiais. — Quando se proceder a obras de renovação, os materiais de construção característicos procedentes dos edifícios devem ser preservados para a sua reutilização, assegurando-se para isso o seu correcto manuseamento.

4 — Achados arqueológicos. — As demolições nesta área deverão ter em atenção a legislação específica sobre solos arqueológicos.

5 — Direito de opção de aquisição. — Os elementos construtivos e decorativos provenientes de demolições totais e parciais de edifícios estão sujeitos ao direito de opção pela Câmara Municipal.

Artigo 12.º

Normas de apresentação de projectos

As presentes normas têm por objectivo qualificar e ampliar as exigências de apresentação de processos de licenciamento.

Neste sentido, deverão ser devidamente evidenciados, nas peças desenhadas e memória descritiva, todos os itens aplicáveis ao projecto em causa.

1 — Plantas, cortes e alçados. — As plantas, cortes e alçados dos edifícios deverão ser desenhados à escala de 1:50.

Deve também ser apresentada pormenorização detalhada de elementos que considerem relevantes.

a) As peças desenhadas devem fornecer informações precisas sobre as construções adjacentes de ambos os lados do edifício objecto de licenciamento, apresentando nos alçados o desenho das fachadas e nas plantas os respectivos alinhamentos.

2 — Existente. — Tratando-se de projectos de remodelação e recuperação de edifícios, deverão ser apresentados elementos desenhados que assinalem correctamente a situação actual do edifício, nomeadamente plantas, cortes e alçados e sua relação com os edifícios adjacentes.

3 — Fotografias. — Deverá ser apresentada documentação fotográfica, a cores, do local da obra a licenciar com as dimensões mínimas de 10x15, ilustrando todos os alçados do edifício e abrangendo as construções adjacentes, de modo a permitir visualizar os enquadramentos fundamentais.

CAPÍTULO III

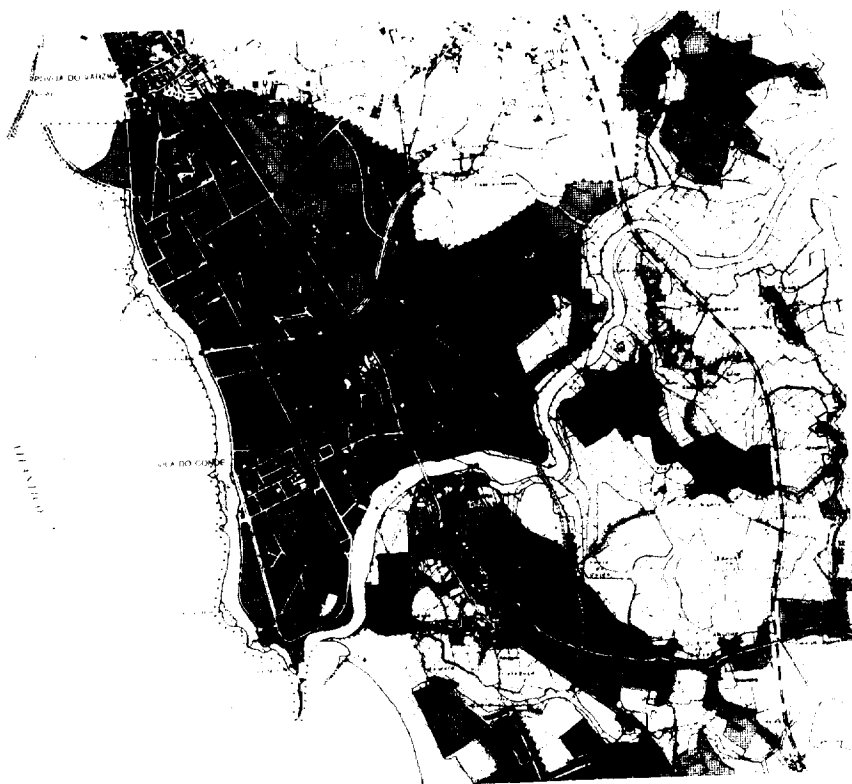
Catálogo de ruas e edifícios

Do âmbito geral destas normas para o perímetro do Núcleo Antigo houve necessidade de particularizar a sua aplicação nas seguintes ruas e edifícios:

a) Ruas assinaladas (R):

Rua da Costa;
Rua do Dr. Elias de Aguiar;
Rua da Fraga;
Rua da Igreja;
Rua de Joaquim Maria de Melo/São Bento;
Rua da Lapa;
Rua do Lidador;
Rua dos Prazeres;
Rua do Senra;
Rua do Socorro;
Praça da República;
Cais das Lavadeiras;
Largo da Roda;
Antero de Quental;

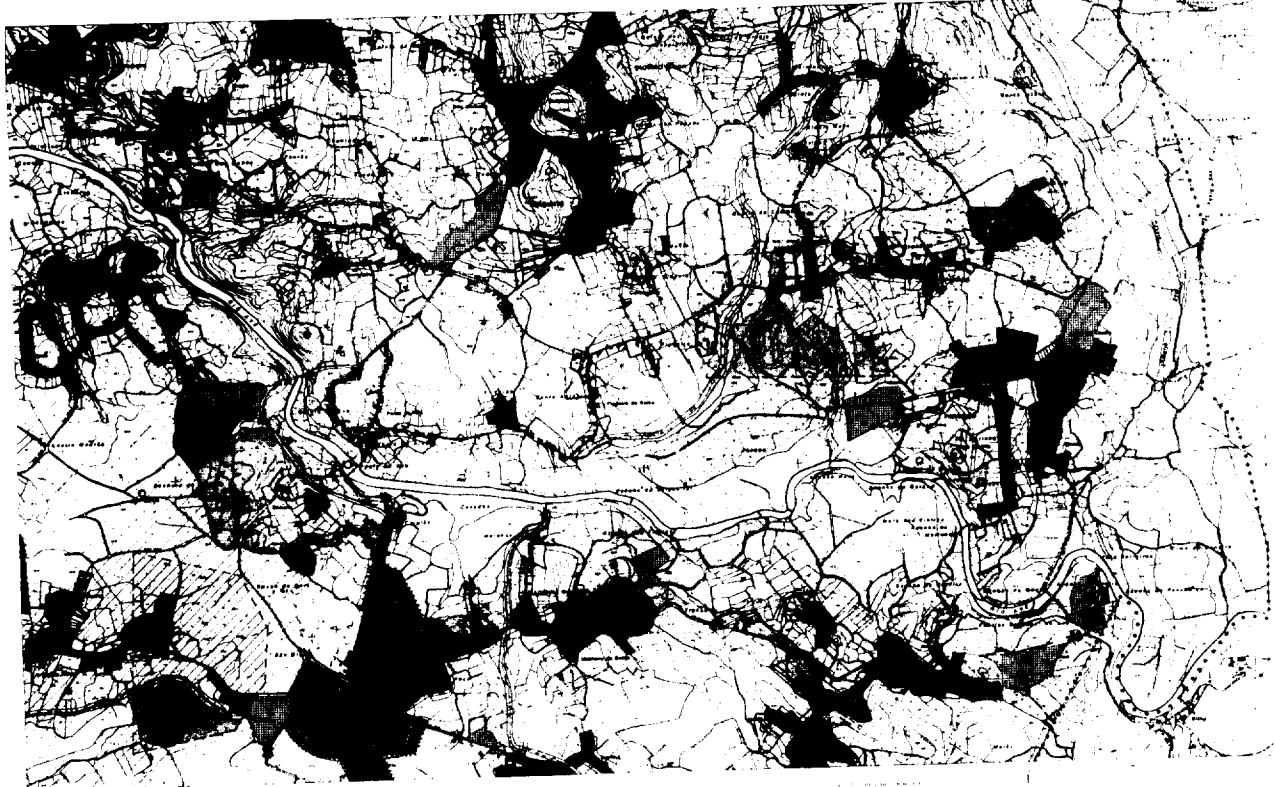
b) Edifícios referenciados (I) — Vila Maria-Azurara.



LEGENDA

Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção
Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção
Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção
Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção
Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção
Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção
Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção
Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção
Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção
Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
SERVIÇO DE PLANEAMENTO



LEGENDA

Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção
Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção
Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção
Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção
Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção
Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção
Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção
Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção
Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção
Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção	Área de intervenção

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
SERVIÇO DE PLANEAMENTO

