

MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO LOCAL
E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Direcção-Geral do Ordenamento do Território

Declaração. — Toma-se público que o Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território, por despacho de 27-12-90, proferido ao abrigo da delegação de competências conferida pelo despacho MPAT 47/90, ratificou o Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco, com excepção da zona do Plano ZUE-V por ainda abranger solos da RAN, aprovado pela respectiva Assembleia Geral em 24-5-90, cujos regulamento e planta de síntese se publicam em anexo.

21-2-91. — O Director-Geral, *José Manuel dos Santos Mota*.

REGULAMENTO GERAL

SECÇÃO I

Generalidades

Artigo 1.º

Objecto e âmbito de aplicação

O presente Regulamento aplica-se à extensão de território que engloba não só a sua actual área social, mas também a área de intervenção objecto deste Plano Geral de Urbanização (PGU), que aparece assinalada na planta do Regulamento, na escala 1:10 000, e na Planta de Síntese Final, na escala 1:5000, anexas.

Artigo 2.º

Imperatividade do PGU

1 — A área de intervenção fica sujeita a toda a espécie de vínculos que o PGU estabelece, e obrigatoriamente às disposições do presente Regulamento.

2 — Em todos os casos omissos, prevalecerão as determinações contidas nas disposições legais em vigor.

3 — Competirá à Câmara, a resolução das dúvidas que se suscitarem na aplicação do presente Regulamento, bem como a integração de lacunas, cabendo no entanto recurso para as suas decisões, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 3.º

Prazo de vigência do plano

O presente PGU deverá ser revisto no prazo máximo de cinco anos, decorridos após a data da sua entrada em vigor.

Artigo 4.º

Conceitos e abreviaturas utilizadas

1 — A altura da edificação — H — a dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média da razante da respectiva via de acesso, até ao ponto mais alto da construção (expressa em número de pisos).

2 — Coeficiente de afectação do solo — CAS — é a relação entre a soma das áreas de implantação das construções (Ai) e a área total do terreno (St).

3 — Coeficiente de ocupação do solo — COS — é a relação entre a soma das áreas cobertas construídas (área bruta construída — Ab) e a área total do terreno (St).

Não são considerados para este cálculo, superfícies não fechadas, situadas no rés-do-chão, superfície construídas com o fim único de abrigo para veículos, construções para recolha de animais ou materiais agrícolas e elementos decorativos.

4 — Volume útil construído — VUC — indica o número de metros cúbicos que a edificação pode atingir para cada metro quadrado de superfície de terreno. Excluem-se deste cálculo os sótãos não habitáveis, chaminés, saliências decorativas e varandas. Exprime-se em m³/m². Incluem-se anexos, paredes e pavimentos.

5 — Habitação unifamiliar — Hu — é o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos.

6 — Habitação colectiva — Hc — é o imóvel destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos, e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respectivas portas e a via pública.

7 — Densidade média bruta — Dmb (Hab/Ha) — é a razão entre o número de habitantes que se distribuem numa unidade de ordenamento e a unidade especial tomada como referência que, no caso presente, será o hectare.

8 — Habitação mista — Hm — coexistência de formas de habitação colectiva e unifamiliar.

9 — Áreas mínimas para equipamento — Ae — relação entre as áreas destinadas a estrutura verde secundária (espaços para recreio infantil e juvenil, espaços para idosos e adultos, espaços de convívio, encontro e lazer, espaços livres e verde público) e equipamentos desportivos comunitários (campos de pequenos jogos, quintal desportivo, espaços polivalentes e núcleos desportivos) e a área total do terreno (St).

Não se incluem nestas áreas os outros equipamentos definidos na grelha da proposta.

SECÇÃO II

Das zonas que compõem o plano

SUBSECÇÃO I

Zonamento

Artigo 5.º

Divisão da área de intervenção

1 — O presente Regulamento estabelece as regras gerais de ordenamento do solo, o modelo de ocupação no território da área de intervenção e bem assim, os condicionamentos particulares respeitantes às suas subdivisões.

2 — As subdivisões que integram a Área de Intervenção, estão classificadas em:

Zonas urbanas:

Zonas e subzonas urbanas consolidadas (ZUC);
Zonas urbanas a remodelar (ZUR);
Zonas urbanas de expansão (ZUE);

Zonas de reserva (ZRes);

Zonas industriais (ZI);

Zonas de equipamento:

Centro Comercial — Administrativo (CCA);
Comércio (M);
Cultura e actividades de tempos livres (C);
Desporto (D);
Ensino e formação profissional (E);
Espaço verde urbano e ou parque público (V);
Público, prevenção e segurança pública (P);
Religioso (R);
Reserva (Re);
Saúde e Segurança Social (S);
Transportes, comunicações e telecomunicações (T);
Turismo (H);

Zonas de circulação;

Zonas naturais;

Zonas de construção condicionada.

Artigo 6.º

Zonas e subzonas urbanas consolidadas (ZUC)

1 — São zonas classificadas como existentes e a manter, completar e remodelar mediante disposições regulamentares.

2 — Destinam-se a habitação, actividades de apoio à habitação, comércio e serviços, estacionamento, garagens, artesanato não incómodo ou insalubre, outras actividades compatíveis com a habitação e o equipamento público definido no PGU.

3 — São proibidas as construções destinadas à indústria, artesanato, garagens e oficinas que provoquem qualquer tipo de poluição incompatível com a habitação, que exijam vias de acesso de dimensões superiores, em perfil transversal, às existentes, que exijam superfícies superiores a 350 m² ou 60% da área do lote, VUC superior a 3 m³/m², ou em que a composição

natureza e qualidade dos resíduos lançados na rede pública de esgotos, não aconselhe a sua instalação.

A área verde, obrigatória, não deverá ser inferior a 15% da área do lote.

4 — As construções a executar e as obras de transformação e renovação são permitidas, condicionadas ao espírito ambiental existente, e terão especialmente em vista:

- Enquadramento no conjunto e nas estruturas urbana e de propriedade, atendendo ao tipo de construções existentes;
- Participação no espaço urbano imediatamente adjacente, por forma a garantir qualificação urbano-arquitectónica;
- Composição da silhueta da cidade, natural ou construída;
- Manutenção dos alinhamentos e afastamentos laterais do(s) lote(s) vizinho(s);
- Condições de habitabilidade das construções vizinhas;
- Dimensão do(s) lote(s) livre(s) e dos confinantes;
- Obtenção de todas as condições regulamentares para o conjunto da(s) nova(s) construções, incluindo as áreas existentes primitivas em caso de remodelação ou ampliação;
- Atenuação da desconformidade com o presente Regulamento.

5 — A altura máxima das edificações nestas zonas não poderá exceder a das construções vizinhas, cujas condições de renovação não sejam tidas como inevitáveis e ou a média aritmética, por aproximação à unidade, das alturas das construções de toda a frente do quarteirão a que pertencem.

6 — Nas áreas em que se torne necessário promover ou orientar operações de renovação urbana a construção ficará condicionada à definição do respectivo PP, que poderá abranger áreas englobadas em mais do que uma zona ou sub-zona.

Artigo 7.º

Zonas urbanas a remodelar (ZUR)

1 — São zonas classificadas como existentes em parte, a estudar e remodelar conforme PP.

2 — As funções permitidas e proibidas são as constantes do articulado dos n.º 2 e n.º 3 do artigo 6.º

3 — A substituição, renovação ou demolição dos edifícios ou alterações ao seu volume, a definição de novos alinhamentos das fachadas, novos arruamentos ou processos de loteamento, serão permitidos após a realização do PP, obrigatória.

Exceptuam-se até à elaboração final do PP, os casos em que a estrutura urbana já está consolidada, em que é aplicável o constante dos n.º 4 e 5 do art. 6.º, e as modificações de usos e utilizações, a que se destinam os apoios térricos das edificações, correspondentes às intenções gerais do PGU.

Artigo 8.º

Zonas urbanas de expansão (ZUE)

1 — São zonas classificadas como de expansão do núcleo urbano.

2 — As funções permitidas e proibidas são as constantes do articulado dos n.º 2 e 3 do art. 6.º

3 — É obrigatória a elaboração de PP. Até à aprovação ou ratificação deste, qualquer construção, ou modificação da situação existente só é permitida em presença de iniciativas do interesse público, ou condições semelhantes ao exposto no n.º 5 do art. 14.º, independentemente da área da propriedade.

Artigo 9.º

Zonas de reserva (Z Res)

1 — São zonas classificadas como destinadas à expansão futura da área urbana.

2 — Enquanto não for aprovado o plano da sua utilização definitiva, são proibidas novas construções, loteamentos ou quaisquer divisões de propriedade para fins construtivos de moldes urbanos, podendo ser utilizados provisoriamente nas condições estabelecidas para a zona rural, atendendo especialmente ao exposto no n.º 5 do artigo 14.º, independentemente da área da propriedade.

Artigo 10.º

Zona industrial (ZI)

1 — É uma zona classificada como Zona Industrial.

2 — Esta zona destina-se à ocupação por edificações destinadas à indústria (pequena, média e grande), artesanato, garagens, oficinas, arma-

zéns e edifícios contendo actividades especialmente incómodas para habitação, edifícios que abriguem actividades de apoio directo àqueles edifícios, equipamento público e social e estacionamento.

3 — São proibidas as construções destinadas a outros fins — especialmente habitação, nestas zonas, salvo as minimamente indispensáveis à direcção e vigilância das empresas, excepto as de um guarda por instalação, com a área máxima de 100 m², e isolada dos edifícios industriais propriamente ditos.

4 — A zona industrial será implantada de acordo com o PP, obrigatório.

5 — As indústrias deverão obedecer às seguintes condições de ocupação máxima:

VUC = 5 m³/m²;

Área coberta = 70% área do lote.

6 — O afastamento entre fachadas opostas não poderá ser inferior à altura da fachada mais alta, quando em ambas existirem vãos de portas ou janelas, ou igual à altura da que os não possua, quando só uma fachada os tiver, caso em que no mínimo a distância do afastamento será de 6 m.

O afastamento horizontal entre as construções não poderá ser inferior a metade da altura da fachada mais alta com um mínimo de quatro metros.

7 — Exceptuam-se, em relação ao ponto anterior, os pavilhões geminados ou em banda.

8 — Qualquer construção deverá estar distanciada dos limites do terreno (incluindo as vias públicas) de, pelo menos, seis metros.

9 — As vedações tanto no alinhamento como nos extremos, não poderá ultrapassar 1,90 m de altura, sendo obrigatório que no mínimo 1,20 m sejam transparentes ou translúcidos, e de preferência formados por sebe viva.

10 — Os espaços livres, não necessários à circulação de veículos, estacionamento, armazenamento e zonas de protecção contra a propagação de incêndios serão relvados e arborizados, para lotes superiores a 1000 m², e não deverão ter áreas inferiores a 10% de área do lote. Poderão ser utilizadas para estacionamento e complemento de áreas afectas a serviços sociais.

11 — Todas as vias deverão ser concebidas para que o trânsito, circulação e manobras se façam com facilidade. Deverão também, permitir a inscrição de um circunferência com o diâmetro mínimo de 20 m.

12 — Os lotes mínimos serão de 300 m².

13 — Em quaisquer casos, não será permitida a instalação de indústrias poluentes poluentes e (ou) tóxicas.

14 — Todas as unidades industriais que produzem águas residuais não depuráveis pela ETAR, com elevado índice de cargas orgânicas, que produzam afluentes ricos em substâncias químicas, tóxicas, inibidoras ou difíceis de separar, deverão dispor de unidade(s) de tratamento específico do afluente para esse fim.

Artigo 11.º

Zonas de equipamento

1 — São zonas classificadas como de inter-ocupação exclusiva por equipamento público e respectivos sistemas de apoio complementares e de interesse público, nos sectores referidos na Planta Síntese.

2 — A classificação dos espaços considerados como zonas verdes é independente da existência ou do estado de conservação da vegetação.

3 — Aplica-se o disposto no n.º 4 do art. 17.º

Artigo 12.º

Zonas de circulação

1 — São zonas classificadas como de circulação exclusiva do sistema viário principal e secundário de veículos, de peões e de estacionamento.

2 — Todos os terrenos e construções devem ser servidos por vias públicas e ou acessos, que garantam boa visibilidade, permitam a circulação dos veículos específicos, independentemente das operações de carga, descarga, manutenção de edificações ou estacionamento, e permitam, em boas condições, as manobras dos veículos de protecção civil e recolha de lixo.

3 — O perfil transversal mínimo das vias do sistema secundário para a Área de Intervenção do Plano é de 6,5 m, exceptuando as já existentes em zonas consolidadas ou nas zonas de começo de ocupação clandestina, em que este valor é de 5,5 m.

4 — Todas as vias de impasse deverão permitir no extremo do seu interior a inscrição de uma circunferência com o diâmetro mínimo de 15 m.

5 — Deverá sempre ser previsto estacionamento no interior do lote, fora da via pública, excepto nos casos em que se verifique manifesta impossibilidade ou estudo efectuado, nomeadamente:

Por construções já existentes;

Parques de estacionamento públicos de apoio a zonas urbanas vizinhas;

Definição de estacionamentos colectivos em Plano;

6 — O número de estacionamentos públicos (12,5 m² de área útil) deverá ter em consideração:

- Para edifícios de habitação já existentes 1 lugar/fogo;
- Para edifícios a construir, 1 lugar por fogo, acrescidos de 1 lugar suplementar por cada 15 fogos;
- Para edifícios comerciais 1 lugar por cada 50 m² de área útil até estabelecimentos de 80 m². Para valores superiores a este, por cada 40 m² de área útil;
- Para outros edifícios, 1 lugar por cada 50 m² de área útil ou no mínimo, um quarto de área útil;
- Para edifícios destinados a instalações turísticas e hotelciras, 1 lugar por cada 2 quartos de hóspedes;
- Para salas de espectáculos e locais de reunião, 2 lugares por cada 5 lugares;
- Para restaurantes, 1 lugar por cada 10 clientes;
- Para instalações industriais, uma área a utilizar pelo pessoal igual a um décimo da área coberta total de pavimentos.

Artigo 13.º

Zonas naturais

- 1 — São zonas que se destinam a explorações agrícolas e equipamento de verde, nas zonas da reserva agrícola nacional, e ao recobrimento vegetal (arbóreo e arbustivo), nas zonas de núcleo arborizado e verde de protecção paisagística ou de equipamento.
- 2 — É proibida nestas zonas, qualquer tipo de construção e reconstrução, ampliação de edifícios ou outras instalações porventura já existentes.
- 3 — Aplica-se o disposto no n.º 2 do art. 11.º e no n.º 4 do art. 17.º
- 4 — Em casos devidamente estudados, e contemplados em PP, poderão as zonas definidas na planta de síntese como de verde de protecção, ser ocupadas com comércio hoteleiro e similar e equipamento de lazer e recreio, salvaguardado que seja o disposto na legislação em vigor.

Artigo 14.º

Zonas de construção condicionada

- 1 — Estas zonas, contidas no perímetro urbano, são constituídas por zonas de servidão específica e zonas rurais.
- 2 — As zonas de servidão específica, definidas na planta de síntese, referem-se a disposições legais existentes.
- 3 — As zonas rurais a que se refere o n.º 1 do presente artigo, compreendem a área entre as zonas urbanas e destinam-se a equipamento público e explorações agrícolas e agropecuárias em terrenos com a área mínima legal de:
 - Terreno hortícola — 0,5 ha;
 - Terreno arvencse — 2 ha;
 - Terreno de sequeiro — 3 ha.

- 4 — Nestas zonas não são permitidos loteamentos urbanos para habitação e indústrias e habitações de carácter colectivo.
- 5 — Excepcionalmente poderá utilizar-se a construção de um fogo em propriedades com a área inferior à mínima legal indicada no ponto 3 deste artigo, desde que:
 - Se prove que se trata de uma propriedade legalmente estabelecida antes da ratificação do presente PGU;
 - O proprietário não tenha outra habitação na área do concelho ou outra propriedade onde a construir;
 - A Câmara não tenha possibilidade de cedência de terrenos em áreas urbanas nas condições regulamentadas para habitação social;
 - Seja apresentado programa de exploração agrícola, definido por lei, em terrenos confinantes com os de alta capacidade de uso agrícola.

- 6 — A altura máxima admissível é de dois pisos;
- 7 — Sem prejuízo da legislação em vigor, no que respeita a afastamentos à estrada, poderão ser instalados estabelecimentos industriais desde que:
 - Se situem a mais de 200 m dos limites das áreas urbanas;
 - A área da parcela não seja inferior a 5000 m²;
 - A distância mínima à via pública seja de 10 m;
 - As áreas afectas a faixas arborizadas não sejam inferiores a 20% da área do lote;
 - O VUC seja inferior a 3 m³/m²;
 - Obedeçam ao especificado no artigo 10.º;
 - Não exijam infra-estruturas especiais;
 - Não seja considerado incómodo, insalubre, tóxico ou perigoso qualquer dos produtos trabalhados ou residuais.

SUBSECÇÃO II

Disposições gerais

Artigo 15.º

Lotes

1 — Poderá ser recusada a licença de construção se a superfície, localização ou configuração dos lotes não permitirem a realização de construção em boas condições, inibirem a construção nas parcelas vizinhas, prejudicarem os respectivos lotes, ou colocarem em causa condições de vizinhança, salubridade ou servidão de vistas.

2 — Nas zonas urbanas, a frente mínima de lote será de 10 m, para a habitação unifamiliar isolada e de 7,5 m para a habitação em banda, colectiva ou unifamiliar.

Admitem-se como excepção, as zonas já consolidadas, em que a frente do lote caracteriza a tipologia urbana.

3 — A construção de anexos, no interior do lote, deverá ter em consideração:

- Ai ≤ 15% da construção principal;
- Altura máxima da construção inferior a 2,5 m;
- É interdito o seu uso para fins habitacionais.

4 — A autorização de loteamento poder-se-á subordinar a um plano de prioridades, definidor das condições especiais de volumetria, implantação, construção e área de cedência.

5 — Se o carácter topográfico ou outras condições, nomeadamente de insalubridade ou segurança o aconselharem, poderá a autorização da construção depender das margens de recuo, isolamento arborizado ou obrigatoriedade de murar.

6 — As distâncias mínimas das construções aos limites do terreno (incluindo vias públicas serão as seguintes:

- Limite lateral — 3 m, para construções isoladas ou geminadas;
- Limite de Tardoz — 6 m, exceptuando construções já existentes.

7 — No interior dos lotes, em zonas residenciais colectivas, dever-se-ão estabelecer, individual ou em conjunto, espaços tratados e/ou ajardinados, no mínimo de 20% em relação à superfície loteável.

Artigo 16.º

Edifícios

1 — O número máximo de pisos será de sete para a habitação colectiva e de dois para a habitação unifamiliar, admitindo-se as excepções consideradas no presente Regulamento, que terão de ter o parecer favorável da Inspecção de Incêndios.

2 — É obrigatória a aplicação de materiais de acabamento no estado natural ou reboco liso.

Ficam sujeitas a estudo de composição cromática à escala 1:50 as imitações de tijolo ou cantaria e os revestimentos de materiais cerâmicos, vidrados e marmorizados, bem assim, como a utilização de betão descofrado em socos e guamecimento de vãos.

3 — Não carece de autorização a aplicação em paramentos de cor branca ou de cores claras e neutras.

4 — Na cobertura das edificações é recomendada a utilização de telha cerâmica de barro vermelho e interdita a aplicação de materiais que tenham propriedades de reverbação ou reflexão de luz solar.

5 — O aproveitamento do vão do telhado poderá ser autorizado, fora das áreas monumentais ou conjuntos classificados, num raio mínimo de 50 m, que não poderá exceder os 3,5 m acima da cota do último piso, numa inclinação máxima da cobertura de 67% e com volumes de construção excedendo 45% de inclinação com a cota da razante da linha superior da fachada.

6 — Os pisos em cave, cuja cota se eleve 1,8 m acima do terreno, na frente construída de altura menor, são considerados para o cálculo do número de pisos.

7 — A partir do plano marginal vertical e medido perpendicularmente a este, as construções não poderão exceder, excepto em varandas abertas, de balanço nunca superior a 1,8 m, a profundidade de:

Em edifícios de habitação:

- 15 m, para construção em banda;
- 20 m, para construção em torre;

Em edifícios de comércio e serviços — 20 m.

8 — Exceptuam-se do número anterior:

- Os casos de pisos de cave, rés-do-chão e 1.º andar quando não utilizados para habitação e projectados em conjunto;
- O caso de edifícios especiais de equipamento, ou de edifícios de habitação em que os planos marginais confinem com dois arruamentos, até à profundidade máxima de 18 m;
- Os casos dos edifícios singulares projectados em conjunto com a sua envolvente, em PP, devidamente ratificado.

Artigo 17.º

Planos de pormenor

1 — Na área de Intervenção, a aplicação do PGU em todas as zonas e subzonas urbanas, far-se-á através de planos de pormenor (PP) a elaborar por iniciativa Municipal, na sequência das disposições gerais deste Regulamento, e de acordo com a legislação em vigor.

2 — Os planos terão como finalidade:

- Definição de regras de controlo da transformação da morfologia urbana;
- Manter as características locais, nas zonas consolidadas;
- Definição de regras de controlo de ocupação dos espaços intersticiais existentes, e respectivas regras de densificação;
- As disposições gerais relativas aos vários capítulos da proposta do PGU;
- Articulação com as zonas envolventes e com áreas de equipamento adjacentes;
- Reestruturação da malha existente (ampliação de vias, definição de alinhamentos e (ou) novos arruamentos);
- Organização das zonas de expansão.

3 — Os planos incluirão obrigatoriamente:

- Inventariação dos edifícios e espaços com interesse histórico ou arquitectónico e urbanístico a proteger;
- Marcação das edificações e (ou) conjuntos de edificações de interesse arquitectónico (exponenciais ou eruditos) a proteger;
- A marcação das edificações a propor e as sujeitas a manter, recuperar ou demolir, tanto formal como funcionalmente;
- A demolição de zonas onde poderão ser construídas edificações novas, e seu regulamento específico respeitante a detalhes de arquitectura, materiais de revestimento exteriores e cores a utilizar, assim como, em casos justificáveis, de um esboço de pavimentação exterior;
- O número de pisos e fogos, volume, funções, loteamento, índices de ocupação e utilização do solo propostos, densidade média e a estrutura viária (com estudo de estacionamento, o qual poderá ser comum a vários lotes), e pedonal secundária;
- Estudo técnico-económico, com estimativa de custos de construção e urbanização, viabilidade económica, faseamento, e condições de cedência e associação com promotores;
- Em casos justificados, estudo paisagístico, com a indicação e discriminação de todo o equipamento urbano a instalar, e espécies arbustivas e arbóreas a plantar;
- O equipamento previsto na planta de síntese e o complementar — respeitante a verde, lazer, recreio e encontro e desportivo previsto na grelha geral de equipamento.

4 — As normas fixadas nos planos, poderão variar segundo as circunstâncias específicas da área abrangida sem que sejam ultrapassados, de qualquer forma, os máximos estabelecidos para as zonas e subzonas. Exceptuam-se:

- Bonificações especiais, até 30% da área da construção, quando os projectos incluam, de forma relevante, qualquer equipamento de interesse público, para além do estipulado na planta de Síntese ou na legislação vigente, se destinem ao realojamento de unidades industriais mal localizadas no tecido urbano ou o terreno seja grandemente afectado nas suas expectativas pela área afecta a equipamento público proposto;
- Em sectores já consolidados, poderá ser permitida, para a concretização dos PP, no que respeita a composição e integração arquitectónica, a edificação a título excepcional, de construções que não obedeçam ao anteriormente estipulado;
- Casos particulares que surjam nas áreas limítrofes das zonas e subzonas, sempre que seja necessário estabelecer uma plataforma urbanística que resolva problemas particulares de edificação nessas áreas de transição.

5 — Antes da aprovação do PP, deverão ter-se em conta as seguintes disposições:

- Nenhum pedido de loteamento ou construção num lote, poderá ultrapassar os valores e normas máximas apontadas para a zona urbana;
- A abertura de novas vias só poderá ser realizada por interesse público.

Artigo 18.º

Espaços livres e arborizados e verde urbano

1 — Todos os espaços livres devem ser tratados por revestimento do solo ou ajardinamento, acompanhado de arborização apropriada.

2 — As áreas verdes públicas destinadas a recreio e repouso não deverão ser inferiores, no perímetro urbano a 3% da superfície total (St).

3 — Apenas se admitem nestes espaços, actividades de recreio, desporto e lazer, actividades sócio-culturais e afins, equipamento público e desportivo, turístico e comercial. Exceptuam-se as construções destinadas à vigilância e direcção das instalações.

4 — Todo o tipo de equipamento urbano desmontável ou fixo a instalar nestas zonas deverá ter o seu projecto previamente aprovado pela Câmara Municipal (cabines telefónicas, anúncios e instalações sonoras, recipientes de lixo, bebedouros, quiosques, equipamento de recreio e jogos ao ar livre e arrecadações).

Artigo 19.º

Vedações

As vedações nas vias públicas deverão ter a altura máxima de 1,8 m, devendo ser maciças até à altura de 0,5 m e translúcida, de preferência coberta com verde ou sebe viva na faixa superior, sem prejuízo de legislação em vigor e do presente Regulamento.

SUBSECÇÃO III

Disposições especiais aplicáveis a cada zona

Artigo 20.º

Subzona ZUC-A1

1 — Definida no PGU, é esta zona caracterizada por um uso, volume e valor estético de tal modo denso, que de uma forma geral só permitirá a reconstrução e melhoramento dos edifícios que dela fazem parte.

A substituição, construção, renovação ou demolição dos edifícios, alterações ao seu volume, a definição de novos alinhamentos de fachadas, as edificações em lotes ainda livres, novos arruamentos, processos de loteamento, definição de estacionamentos públicos, modificações da estrutura dos vãos, redução das superfícies afectas a pátios-jardim e espaços livres, arborizados ou não, só serão permitidos após a realização obrigatória e prioritária do PP, que deverá rodear de especiais cuidados a elaboração da proposta, por forma a garantir a sua integração, qualidade arquitectónica e qualificação da zona urbana, sem comprometer a sua viabilidade económica.

Enquanto o PP não for ratificado, estarão em vigor os condicionamentos especificados nos pontos seguintes, sem prejuízo da legislação vigente.

2 — Exceptuam-se do anterior:

- Casos de recuperação e reconstrução que não comprometam alterações aos volumes e edificações existentes;
- Casos de modificação de usos e utilizações, a que se destinam os pisos térreos das edificações, desde que as modificações e novas propostas de utilização, correspondam às intenções gerais definidas neste plano;
- Quaisquer iniciativas que tenham objectivos de utilidade pública.

3 — O uso de garagem deverá reduzir-se às de carácter particular, e não será permitida a instalação de serviços de assistência e reparação.

4 — Quando em edifícios não dissonantes desta sub-zona, se verificarem condições de ruína que conduzam à demolição, e que se recomende a sua reconstrução e, por outro lado, esses edifícios sejam considerados de interesse arquitectónico, deverá proceder-se à sua reconstrução, mantendo as fachadas e traça primitiva, sem colidir com o Dec.º Lei 116-B/76, de 9-2, e pelas seguintes fases:

- Rigorous levantamento desenhado do edifício, acompanhado de pormenorizada documentação fotográfica;

Elaboração do projecto, que deverá respeitar, integralmente, as fachadas e traça primitiva;
Interiormente proceder-se-á, se disso houver necessidade, às alterações convenientes, desde que elas não impliquem alterações nas características exteriores do prédio.

5 — Os edifícios de interesse histórico-arquitectónico só poderão receber obras de beneficiação não podendo em caso algum as suas fachadas serem alteradas, bem assim como qualquer pormenor de valor artístico ou artesanal que apresentem.

6 — Quando nesta zona, necessitem os edifícios de restauro, ou reforma, atender-se-á ao carácter geral do edifício, devolvendo-o ao primeiro estado.

Nas reparações necessárias, os revestimentos deverão ser sempre de materiais de igual qualidade e procedência, excepto nos casos dissonantes em que se optará por outros que se integrem no conjunto.

7 — O número máximo de pisos permitido é de três.

8 — O PP deverá ter em consideração os seguintes pontos e índices, para além do especificado no art. 17.º:

Apresentação de estudos cromáticos e indicação dos materiais dos elementos de revestimento e cobertura e arranjos exteriores;

Proposta de Regulamento de Edificabilidade Mínima (Port. 398/72, de 21-7);

CAS \leq 0,7;

COS \leq 1,6.

Artigo 21.º

Subzona ZUC-A2

1 — Aplica-se a esta subzona o n.º 2 do art. 5.º e art. 6.º

2 — Serão precedidos obrigatoriamente de PP, devidamente ratificado, a construção, substituição, renovação, demolição ou alteração ao volume dos edifícios, novos arruamentos ou loteamentos.

3 — Exceptuam-se do anterior:

Reconstruções, que não comprometam alterações substanciais aos volumes e edificações existentes, estejam condicionados e integrados nas características ambientais existentes, e comprovem qualidade arquitectónica;

Modificações dos usos e utilizações dos pisos térreos, desde que correspondam às intenções gerais do presente Regulamento.

4 — O número máximo de pisos é de 6, até à conclusão dos PP's.

5 — Os PP's, deverão ter em consideração os seguintes índices, para além do disposto no art. 17.º e no n.º 19 do art. 20.º:

CAS \leq 0,75

COS \leq 2,50

Artigo 22.º

Zona ZUC-B

1 — Aplica-se a esta zona o n.º 2 do art. 5.º e o art. 6.º

2 — O número máximo de pisos não ultrapassará os 8.

3 — Os PP's deverão considerar como índices:

CAS = 0,75;

COS = 1,5;

Largura máxima do lote = 18 m;

Ae \geq 0,15.

Artigo 23.º

Zona ZUC-C

1 — Aplica-se a esta subzona o n.º 2 do art. 5.º e o art. 6.º

2 — O número máximo de pisos não ultrapassará os 8.

3 — Os PP's deverão considerar como índices:

CAS \leq 0,75;

COS \leq 1,0;

Ae \geq 0,1;

Largura máxima do lote = 18 m.

Artigo 24.º

Zona ZUC-D

1 — Aplica-se a esta zona o n.º 2 do art. 5.º e o art. 6.º

2 — A largura máxima do lote será de 16 m.

3 — Exceptuando a Avenida do General Humberto Delgado, o número máximo de pisos não ultrapassará os quatro.

Artigo 25.º

Zona ZUC-E

1 — Aplica-se a esta zona o n.º 2 do art. 5.º e o art. 6.º

2 — É interdita a habitação colectiva.

Artigo 26.º

Zona ZUC-F

1 — Aplica-se a esta zona o n.º 2 do art. 5.º e o art. 6.º

2 — O número máximo de pisos não ultrapassará os três.

Artigo 27.º

Zona ZUR-G

1 — Aplica-se a esta zona o n.º 2 do art. 5.º e o art. 7.º considerando-se zona urbana de expansão prioritária.

2 — O número máximo de pisos não ultrapassará os oito.

3 — Os PP's deverão considerar como índices:

Dmb = 190 hab/ha;

CAS = 0,25;

COS = 0,75;

Ae \geq 0,1;

Número máximo de fogos = 1125.

Artigo 28.º

Zona ZUC-H

1 — Aplicam-se a esta Zona o n.º 2 do art. 5.º, o art. 6.º e o Despacho Administrativo de 25 de Novembro de 1977 — Núcleo Residencial de S. Tiago (PP 05.02/1 — 62).

2 — O número máximo de pisos não ultrapassará os 12.

3 — Os PP's deverão considerar como índices:

Dmb = 195 hab/ha;

CAS = 0,4;

COS = 0,6;

Lotes mínimos:

Habitação unifamiliar isolada — 700 m²;

Habitação unifamiliar geminada — 350 m²;

Ae \geq 0,2.

Artigo 29.º

Zona ZUE-J

1 — Aplica-se a esta zona o n.º 2 do art. 5.º e o art. 8.º, considerando-se zona urbana de expansão prioritária.

2 — É interdita a habitação unifamiliar.

3 — O PP deverá considerar como índices:

Dmb = 200 hab/ha;

CAS = 0,4;

COS = 1,0;

Número máximo de fogos = 1250;

Ae \geq 0,1.

Artigo 30.º

Zona ZUE-K

1 — Aplica-se a esta zona o n.º 2 do art. 5.º e o art. 8.º, considerando-se como zona urbana de expansão prioritária.

2 — O número máximo de pisos não ultrapassará os oito.

3 — O PP deverá considerar a progressiva diminuição de densidades e número de pisos, da zona de S. Tiago para a zona da Ribeira da Torre e como índices:

Dmb = 175 hab/ha;

CAS = 0,4;

COS = 0,7;

Ai \geq 120 m²;

Número máximo de fogos = 1600;

Ac \geq 0,2.

Artigo 31.º

Zona ZUR-L

- 1 — Aplica-se a esta zona o n.º 2 do art. 5.º e o art. 7.º, considerando-se como área urbana prioritária a recuperar.
 2 — O número máximo de pisos não ultrapassará os três, com comércio.
 3 — O PP deverá considerar como índices:

Dmb = 65 hab/ha;
 CAS = 0,2;
 COS = 0,6;
 Número máximo de fogos = 445;
 Ae ≥ 0,1.

Artigo 32.º

Zona ZUR-M

- 1 — Aplica-se a esta zona o n.º 2 do art. 5.º e o art. 7.º, considerando-se como área urbana prioritária a recuperar.
 2 — O número máximo de pisos não ultrapassará os três, com comércio.
 3 — O PP deverá considerar como índices:

Dmb = 65 hab/ha;
 CAS = 0,2;
 COS = 0,4;
 Número máximo de fogos = 1325;
 Ae ≥ 0,1.

Artigo 33.º

Subzona ZUE-N1

- 1 — Aplica-se a esta subzona o n.º 2 do art. 5.º e o art. 8.º e especialmente o n.º 4 do art. 17.º
 2 — O número máximo de pisos não ultrapassará os três.
 3 — O PP deverá garantir a integração e qualidade arquitectónica das construções e a salvaguarda e revalorização dos principais barrocais, por forma a qualificar a zona, e considerar como índices para a subzona:

Dmb = 55 hab/ha;
 CAS = 0,15;
 COS = 0,3;
 Número máximo de fogos = 770;
 Ae ≥ 0,15.

Artigo 34.º

Subzona ZUE-N2

- 1 — Aplica-se a esta subzona o n.º 2 do art. 5.º e o art. 8.º
 2 — O número máximo de pisos não ultrapassará os três, com comércio.
 3 — É interdita a construção de habitação colectiva.
 4 — O PP deverá considerar como índices para a subzona:

Dmb = 45 hab/ha;
 CAS = 0,15;
 COS = 0,25;
 Número máximo de fogos = 430;
 Ae ≥ 0,1.

Artigo 35.º

Zona ZUE-O

- 1 — Aplica-se a esta zona o n.º 2 do art. 5.º e o art. 8.º
 2 — O PP deverá considerar como índices:

Dmb = 105 hab/ha;
 CAS = 0,25;
 COS = 0,45;
 Número máximo de fogos = 450;
 Frente mínima de lote = 15 m;
 Ae ≥ 0,1.

Artigo 36.º

Zona ZUE-P

- 1 — Aplica-se a esta zona o n.º 2 do art. 5.º e o art. 8.º
 2 — O número máximo de pisos não ultrapassará os cinco.

- 3 — O PP deverá garantir a ocupação dos terrenos de cota mais elevada, nos limites Norte, por construções de menor número de pisos, e gradualmente aproximar-se das características da zona ZUE-K, e considerar como índices:

Dmb = 90 hab/ha;
 CAS = 0,2;
 COS = 0,4;
 Número máximo de fogos = 540;
 Ae ≥ 0,2.

Artigo 37.º

Zona ZUR-Q

- 1 — Aplica-se a esta zona o n.º 2 do art. 5.º e o art. 7.º, considerando-se como área urbana prioritária a recuperar.
 2 — É interdita a construção de habitação colectiva.
 3 — O PP deverá considerar como índices:

Dmb = 30 hab/ha;
 CAS = 0,1;
 COS = 0,2;
 Número máximo de fogos = 100;
 Ae ≥ 0,1.

Artigo 38.º

Zona ZUE-R

- 1 — Aplica-se a esta zona o n.º 2 do art. 5.º e o art. 8.º, considerando-se como zona urbana de expansão prioritária.
 2 — O número máximo de pisos, não ultrapassará os oito.
 3 — O PP deverá considerar como índices:

Dmb = 190 hab/ha;
 CAS = 0,2;
 COS = 0,6;
 Número máximo de fogos = 2300;
 Ae ≥ 0,2.

Artigo 39.º

Zona ZUR-S

- 1 — Aplica-se a esta zona o n.º 2 do art. 5.º e o art. 7.º, considerando-se como área urbana prioritária a recuperar.
 2 — O número máximo de pisos não ultrapassará os três.
 3 — O PP deverá considerar como índices:

Dmb = 60 hab/ha;
 CAS = 0,2;
 COS = 0,3;
 Número máximo de fogos = 1600;
 Ae ≥ 0,1.

Artigo 40.º

Subzona ZUR-T1

- 1 — Aplica-se a esta subzona o n.º 2 do art. 5.º e o art. 7.º, considerando-se como área urbana prioritária a recuperar.
 2 — O PP deverá considerar como índices:

Dmb = 185 hab/ha;
 CAS = 0,4;
 COS = 0,8;
 Número máximo de fogos = 630;
 Ae ≥ 0,1;
 Ai ≤ 100 m².

Artigo 41.º

Subzona ZUR-T2

- 1 — Aplica-se a esta subzona o n.º 2 do art. 5.º e o art. 7.º, considerando-se como área urbana prioritária a recuperar.
 2 — É interdita a habitação unifamiliar.
 3 — O PP deverá considerar como índice:

Dmb = 220 hab/ha;
 CAS = 0,45;

COS = 0,9;
Número máximo de fogos = 485;
Ae ≥ 0,1.

Artigo 42.º

Zona ZUE-V

- 1 — Aplica-se a esta zona o n.º 2 do art. 5.º e o art. 8.º
- 2 — O PP deverá considerar como índices:

Dmb = 150 hab/ha;
CAS = 0,3;
COS = 0,7;
Número máximo de fogos = 1475;
Ae ≥ 0,25.

Artigo 43.º

Zona ZUR-X

- 1 — Aplica-se a esta zona o n.º 2 do art. 5.º e o art. 7.º, considerando-se como área urbana prioritária a recuperar.
- 2 — É interdita a habitação colectiva.
- 3 — O número máximo de pisos não ultrapassará os três.
- 4 — O PP deverá considerar como índices:

Dmb = 30 hab/ha;
CAS = 0,1;
COS = 0,2;
Número máximo de fogos = 95;
Ae ≥ 0,1;
Ai ≤ 120 m².

Artigo 44.º

Zona ZUE-Y

- 1 — Aplica-se a esta zona o n.º 2 do art. 5.º e o art. 8.º
- 2 — O PP deverá articular esta zona urbana com o parque urbano e a área da Quinta das Violetas, e garantir o acompanhamento da linha da

cumeada por edificações em banda e a ocupação da encosta por parte do construído com a orientação NE-SW com habitação unifamiliar e considerar como índices:

Dmb = 145 hab/ha;
CAS = 0,35;
COS = 0,7;
Número máximo de fogos = 1600;
Ae ≥ 0,15.

Artigo 45.º

Zona ZUE-W

- 1 — Aplica-se a esta zona o n.º 2 do art. 5.º e o art. 8.º
- 2 — O PP deverá considerar como índices:

Dmb = 120 hab/ha;
CAS = 0,2;
COS = 0,5;
Número máximo de fogos = 1570;
Ae ≥ 0,2;
Ai ≥ 120 m².

Artigo 46.º

Zona ZUR-Z

- 1 — Aplica-se a esta zona o n.º 2 do art. 5.º e o art. 7.º
- 2 — O PP deverá procurar definir a entrada Norte da cidade, no nó do V. do Romeiro e criando uma estrutura linear, garantir a necessária qualidade dos espaços urbanos e a articulação com a Zona Histórica do Paço Episcopal e deverá considerar como índices:

Dmb = 120 hab/ha;
CAS = 0,2;
COS = 0,5;
Número máximo de fogos = 1050;
Ae ≥ 0,2;
Ai ≥ 120 m².

