

- e) Direcção-Geral do Desenvolvimento Regional;
- f) Comissões de coordenação regional;
- g) Instituto de Estradas de Portugal;
- h) Instituto Nacional de Transporte Ferroviário;
- i) Instituto Marítimo-Portuário;
- j) Instituto de Apoio às Pequenas e Médias Empresas Industriais;
- k) Instituto Nacional de Aviação Civil;
- l) ANA, Aeroportos de Portugal, S. A.;
- m) Gabinete de Estudos e Planeamento;
- n) Intervenção Operacional de Acessibilidades e Transportes.

8 — Será também convidada a integrar a Comissão a Associação Nacional de Municípios Portugueses, que nomeará o respectivo representante.

9 — A Comissão integra ainda três personalidades de reconhecido mérito nomeadas pelo Ministro do Equipamento Social.

10 — Sempre que o entender, o encarregado de missão pode convocar, em função dos trabalhos a realizar, outras entidades e agentes económicos ligados ao sector.

11 — As entidades que constituem a Comissão, referidas no n.º 7 deverão designar os seus representantes junto do encarregado de missão no prazo máximo de 15 dias contados da data de entrada em vigor da presente resolução.

12 — O grupo de missão será secretariado por uma estrutura de apoio técnico, a constituir nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 41/84, de 3 de Fevereiro, que terá um máximo de seis elementos.

13 — Complementarmente, o apoio logístico e administrativo será assegurado pela Secretaria-Geral do Ministério do Equipamento Social.

14 — O prazo de execução da missão corresponde ao da vigência do Programa, incluindo o período necessário à apresentação do relatório final, salvo determinação em contrário do Ministro do Equipamento Social.

15 — Os encargos orçamentais decorrentes da presente resolução são suportados:

- a) Pela assistência técnica do Programa Operacional de Acessibilidades e Transportes, as despesas de funcionamento que sejam consideradas elegíveis a financiamento comunitário;
- b) Pelo orçamento da Secretaria-Geral do Ministério do Equipamento Social, as restantes despesas.

16 — A presente resolução produz efeitos a partir de 1 de Fevereiro de 2001.

Presidência do Conselho de Ministros, 7 Fevereiro de 2001. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 27/2001

A Assembleia Municipal de Vagos aprovou em 29 de Dezembro de 1999 o Plano de Urbanização da Vila de Vagos.

A elaboração do Plano decorreu na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido realizado inquérito público nos termos previstos no artigo 14.º e emitidos os pareceres a que se refere o artigo 13.º do mesmo diploma legal, tendo a Comissão de Coordenação da Região Centro emitido parecer favorável.

O Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, foi entretanto revogado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que aprovou o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, tendo entrado em vigor em 22 de Novembro de 1999, pelo que a ratificação terá agora de ser feita ao abrigo deste diploma.

O município de Vagos dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pelo despacho n.º 104/92, de 9 de Outubro, do Ministro do Planeamento e da Administração do Território, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 282 (suplemento), de 7 de Dezembro de 1992, alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 37/97, de 12 de Março.

O Plano de Urbanização altera o Plano Director Municipal, designadamente no que respeita à expansão dos perímetros urbanos de Vagos e de Lombo Meão e à fixação de novos valores máximos em matéria de parâmetros urbanísticos, como o número de pisos, o índice máximo de afectação do solo, o índice máximo de ocupação do solo e o índice máximo de impermeabilização.

O Plano altera ainda delimitações da Reserva Ecológica Nacional e da Reserva Agrícola Nacional, tendo sido adoptados os procedimentos legalmente exigidos.

Excluem-se de ratificação os artigos 48.º e 50.º nas partes em que se referem à edificabilidade em áreas integradas na Reserva Agrícola Nacional, por, ao omitirem parâmetros urbanísticos, não se conformarem com o conteúdo obrigatório dos planos constante do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março. Esta exclusão implica a manutenção em vigor, nestas áreas, do artigo 33.º do Plano Director Municipal de Vagos.

Importa mencionar que a referência ao parecer da Administração do Porto do Aveiro, S. A., feita no n.º 2 do artigo 57.º do Regulamento, deve ser entendida como destinando-se a verificar a localização da pretensão relativamente aos terrenos do domínio público marítimo, bem como a conformidade da mesma com o respectivo regime jurídico.

Menciona-se ainda que fora da área de jurisdição da Administração do Porto de Aveiro há igualmente lugar à aplicação da servidão de domínio hídrico nos termos do Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, na sua actual redacção.

Importa também referir que as categorias de espaço «zona verde de lazer e recreio», «zona verde de enquadramento» e «zona verde de protecção» abrangem áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional, aplicando-se nessa situação o regime definido no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, na sua actual redacção.

De notar que a execução da via marginal a nascente de Vagos, cujo traçado na planta de zonamento é meramente indicativo, deverá ser objecto de prévia autorização da Administração do Porto de Aveiro, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, e do Decreto-Lei n.º 339/99, de 3 de Novembro, sem prejuízo da demais legislação em vigor aplicável nesta matéria.

De notar ainda que as excepções ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos previstas no artigo 54.º do Regulamento deverão observar as condições mínimas de habitabilidade das edificações clandestinas indicadas na Portaria n.º 243/84, de 17 de Abril.

Nos termos do previsto na alínea d) do n.º 3 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, o Plano encontra-se, assim, sujeito a ratificação.

Considerando o disposto na alínea *d*) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

Assim, nos termos da alínea *g*) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar o Plano de Urbanização de Vagos, cujo Regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes (desenhos n.ºs 2.1 e 2.2) se publicam em anexo a esta resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Excluir de ratificação os artigos 48.º e 50.º do Regulamento nas partes em que se referem à edificabilidade em áreas integradas na Reserva Agrícola Nacional.

Presidência do Conselho de Ministros, 7 de Fevereiro de 2001. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

## REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VAGOS

### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Âmbito de aplicação e delimitação territorial

O presente Regulamento aplica-se à área de intervenção do Plano de Urbanização de Vagos, seguidamente designado por Plano, conforme delimitação da planta de zonamento.

##### Artigo 2.º

##### Definição

De acordo com o 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, e Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho, o Plano de Urbanização «define uma organização para o meio urbano, estabelecendo, designadamente, o perímetro urbano, a concepção geral da forma urbana, os parâmetros urbanísticos, o destino das construções, os valores patrimoniais a proteger, os locais destinados à instalação de equipamentos, os espaços livres e o traçado esquemático da rede viária e das infra-estruturas principais».

##### Artigo 3.º

##### Composição

1 — O Plano é composto de elementos fundamentais, elementos complementares e elementos anexos.

2 — São elementos fundamentais o Regulamento e as seguintes plantas:

Número	Título	Escala
1	Planta de zonamento .....	1:5 000
2.1	Planta actualizada de condicionantes — outras condicionantes .....	1:5 000
2.2	Planta actualizada de condicionantes — Reserva Ecológica Nacional .....	1:5 000

3 — São elementos complementares o relatório, o programa de execução, o plano de financiamento e as seguintes plantas:

Número	Título	Escala
3	Planta de enquadramento .....	1:10 000
4.1	Rede viária proposta: hierarquização/perfis transversais tipo .....	1:5 000

Número	Título	Escala
4.2	Rede viária proposta: nós de ligação a perfis transversais tipo .....	1:1 000/1:100
5	Esquema da rede de abastecimento de água: conceito global proposto .....	1:5 000
6.1	Esquema da rede de drenagem de águas residuais: conceito global proposto .....	1:5 000
6.2	Esquema da rede de drenagem de águas pluviais: conceito global proposto .....	1:5 000

4 — São elementos anexos os estudos de caracterização, o extracto do Regulamento do PDM e as seguintes plantas:

Número	Título	Escala
7.1	Extracto da planta de ordenamento do PDM de Vagos (planta de síntese do Plano mais abrangente, salientando as alterações) .....	1:25 000
7.2	Extracto da planta actualizada de condicionantes do PDM de Vagos (PAC do Plano mais abrangente, salientando as alterações) .....	1:25 000
8	Planta da situação existente: levantamento cartográfico .....	1:5 000
9	Planta da situação existente: património construído/valor arquitectónico e arqueológico .....	1:5 000
10	Planta da situação existente: planos, compromissos e intenções .....	1:5 000
11	Planta da situação existente: usos do edificado .....	1:5 000
12	Planta da situação existente: estado de conservação do edificado .....	1:5 000
13	Planta da situação existente: número de pisos .....	1:5 000
14	Planta da situação existente: rede viária — inventário físico .....	1:5 000
15	Planta da situação existente: sistema de abastecimento de água .....	1:5 000
16	Planta da situação existente: rede de drenagem de águas residuais .....	1:5 000
17	Planta da situação existente: rede de drenagem de águas pluviais .....	1:5 000
18	Planta da situação existente: rede eléctrica .....	1:5 000

##### Artigo 4.º

##### Entrada em vigor

O Plano entra em vigor após a data da sua publicação no *Diário da República*.

##### Artigo 5.º

##### Avaliação e revisão

1 — A implementação do Plano deve ser objecto de avaliação sempre que a Câmara Municipal o entenda, devendo proceder-se à sua revisão antes de decorridos 10 anos sobre a entrada em vigor.

2 — A revisão a que se refere o número anterior não prejudica qualquer decisão que nesse sentido a Câmara Municipal entenda assumir, nos termos da legislação em vigor, procedendo previamente aos estudos necessários que concluem por tal indispensabilidade.

3 — A Câmara Municipal, sempre que entenda proceder à revisão do Plano, poderá considerar a aplicação de medidas preventivas para as áreas do Plano a sujeitar a revisão de modo a acautelar os efeitos urbanísticos pretendidos.

##### Artigo 6.º

##### Natureza e força vinculativa

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

2 — Na reabilitação arquitectónica de edifícios existentes, poderão ser dispensadas algumas disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), ao abrigo dos artigos 63.º e 64.º do RGEU, desde que devidamente justificados em projecto a assegurando convenientemente as condições de funcionalidade, iluminação e ventilação.

## Artigo 7.º

**Implementação do Plano**

1 — A implementação do Plano processar-se-á através de iniciativas de promoção pública, mista ou privada e que se revestem da forma de plano de pormenor, loteamento, edificação ou outras acções, para as áreas definidas na planta de zonamento, dentro dos parâmetros de ocupação estabelecidos no presente Regulamento.

2 — A execução das infra-estruturas necessárias para a implementação dos loteamentos efectuar-se-á de acordo com a legislação vigente e com o faseamento estabelecido pelo Plano.

3 — O traçado das infra-estruturas constantes do Plano é esquemático e não significa que a sua realização ou pagamento dos respectivos encargos seja da responsabilidade da Câmara Municipal, uma vez que no que se refere a terrenos detidos por particulares, estas poderão constituir parte integrante dos loteamentos com os respectivos encargos para o loteador.

## Artigo 8.º

**Definições e abreviaturas**

Para efeitos da aplicação do Plano, são consideradas as seguintes definições e abreviaturas:

**Alinhamento** — linha que limita um talhão, lote ou quarteirão de arruamento público e que corresponde à linha de construção existente ou a construir, delimitando os arruamentos e ou espaços públicos podendo definir-se alinhamentos por edifícios, muros ou vedações ou pelo valor da distância entre a linha de construção e o eixo da via com que confronta;

**Altura da edificação** — é a medida vertical da edificação, medida a partir da rasante da respectiva via de acesso principal até ao ponto mais alto da construção. Para edificações construídas em terrenos declivosos, considerar-se-ão na parte descendente tolerâncias até 1,5 m;

**Ampliação** — alteração que dê origem a um aumento da superfície de pavimento existente, quer na vertical quer na horizontal;

**Anexo** — edifício ou parte dele, referenciado a uma construção principal, com uma função complementar e entrada autónoma pelo logradouro ou espaço público; não possui título de propriedade autónoma;

**Área bruta de construção** — é o somatório das áreas brutas de pavimento edificadas ou susceptíveis de edificação, acima e abaixo da cota de soleira, em cada lote, incluindo escadas, caixas de ascensores e alpendres. Excluem-se zonas de varandas, zonas de sótão sem pé-direito regulamentar, terraços, serviços técnicos, estacionamento e áreas destinadas a arruamentos em cave, galerias exteriores públicas, arruamentos ou outros espaços livres de uso público e cobertos pelo edifício;

**Área bruta de implantação** — é a área delimitada pela projecção vertical da área total edificada ou susceptível de edificação em cada lote, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, incluindo escadas e excluindo alpendres, telheiros e varandas balançadas;

**Área bruta de pavimento** — é a área por piso delimitada pelas paredes exteriores, incluindo a espessura das mesmas, adicionada à área das varandas;

**Cave** — espaço coberto por laje, quando as diferenças entre a cota do plano inferior dessa laje e as cotas do espaço público mais próximo forem igual ou inferior a 0,3 m, no ponto médio da fachada principal do edifício e inferior a 1,2 m, em todos os pontos de outras fachadas;

**Cércea** — é a medida vertical da edificação, medida a partir da rasante da respectiva via de acesso principal até à platibanda ou beirado da construção. Para edificações construídas em terrenos declivosos, considerar-se-ão na parte descendente tolerâncias até 1,5 m;

**Construção nova** — edificação inteiramente nova, ainda que, sobre o terreno em que foi erguida, já tenha existido outra construção;

**Demolição** — destruição total ou parcial de um edifício;

**Densidade habitacional bruta (Db)** — é o quociente, expresso em fogos por hectare, entre o número de fogos edificado ou edificável e a área de uma unidade de ordenamento sujeita a plano de pormenor ou de um prédio ou prédios sujeito(s) a operação de loteamento;

**Fogo** — conjunto de espaços privados de cada habitação confinado por uma envolvente que o separa do resto do edifício;

**Habitação colectiva** — é o imóvel destinado a alojar mais de 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;

**Habitação unifamiliar** — é o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar;

**Índice de implantação (II)** — equipara-se ao i. a. definido no PDM e corresponde ao quociente entre a área bruta de implantação da ou das construções e a área da zona definida em plano municipal de ordenamento do território ou a área do prédio ou prédios sujeito(s) a operação de loteamento, no caso do índice de implantação *bruto*, ou a área da parcela ou do lote, no caso do índice de implantação *líquido*;

**Índice de construção (IC)** — equipara-se ao i. o. definido no PDM e corresponde ao quociente entre a área bruta de construção e a área da zona definida em plano municipal de ordenamento do território ou a área do prédio ou prédios sujeito(s) a operação de loteamento, no caso do índice de construção *bruto*, ou a área da parcela ou do lote, no caso do índice de construção *líquido*;

**Logradouro** — espaço não coberto pertencente a um lote; a sua área é igual à do lote, deduzida a implantação dos edifícios existentes;

**Número de pisos** — número de pavimentos sobrepostos, com excepção do vão do telhado; na contabilização do número de pisos não são consideradas as caves;

**Operação de loteamento** — é toda a acção que tenha por objecto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um dos lotes se destine imediata ou subsequentemente a construção urbana;

**Lote** — área de terreno correspondente a uma unidade cadastral resultante de uma operação de loteamento ou destaque, com pelo menos um dos lados marginado por via pública, destinado à construção de um único prédio e descrita por um título de propriedade;

**Parcela** — área de terreno correspondente a uma unidade cadastral existente ou resultante de um destaque;

**Plano director municipal e plano de pormenor** — planos municipais de ordenamento do território definidos com estas designações na legislação em vigor;

**Reconstrução e restauração** — obras necessárias à reposição da situação anterior nos edifícios ou em algumas das suas partes componentes que apresentem estado de ruína, qualquer que seja o fim a que se destinem, de forma a voltarem a ser utilizáveis, aproveitando as paredes exteriores e outros elementos estruturais. O edifício poderá sofrer modificações no seu interior sem que daí advenham alterações do número de pisos ou áreas de pavimento;

**Remodelação** — obras que têm por fim a alteração funcional de um edifício ou de parte dele sem alterar as suas características estruturais;

**Renovação** — acção mediante a qual se procede à substituição das estruturas ou edifícios existentes, envolvendo a demolição dos edifícios e a construção de novos imóveis. Pode ser pontual ou difusa, fruto da iniciativa privada quando se refere a casos pontuais e sem alteração da malha preexistente, ou total quando se trata de operações de planeamento sobre uma área visando a mudança dos edifícios da malha urbana e também das infra-estruturas que os suportam;

**RGEU** — Regulamento Geral das Edificações Urbanas;

**Sótão** — corresponde ao espaço interior entre o último piso e a cobertura e telhado;

**Trapeira** — janela ou postigo aberto no telhado para arejamento.

**CAPÍTULO II****Valores culturais**

## Artigo 9.º

**Valores culturais**

O Plano de Urbanização considera como valores culturais:

- Imóveis com interesse;
- Espaços urbanos com interesse.

## Artigo 10.º

**Imóveis com interesse**

1 — O Plano considera como imóveis com interesse os que estão assinalados na planta de zonamento e que correspondem a exemplos de arquitectura religiosa, arquitectura civil e estruturas de apoio.

2 — Nos imóveis assinalados serão permitidas actividades como:

- a) Comércio, espaços para exposições, artesanato, espaços de lazer, de espectáculos e turismo, sendo preferencialmente integrados em programas culturais e recreativos;
- b) Habitação, se o uso actual for esse.

3 — Nos imóveis assinalados serão permitidas obras de manutenção, reconstrução, remodelação e ampliação.

4 — As intervenções referidas no número anterior têm de se harmonizar com as características originais do edifício, não comprometendo a integridade deste, quer do ponto de vista estético, quer do ponto de vista volumétrico.

5 — Os projectos elaborados para estes imóveis deverão ser, preferencialmente, subscritos por arquitectos.

6 — Cumpre à Câmara Municipal pronunciar-se sobre as intervenções propostas nos imóveis, com vista à sua salvaguarda e valorização, o que se poderá traduzir no condicionamento das obras referidas no n.º 3 deste artigo.

## Artigo 11.º

**Espaços urbanos com interesse**

1 — São considerados como espaços urbanos com interesse, assinalados na planta de zonamento:

- a) Núcleo antigo de Vagos;
- b) Santuário de Nossa Senhora de Vagos.

2 — As intervenções em edifícios que integram estes espaços estão sujeitas ao disposto nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo anterior.

3 — É permitida a demolição de edifícios ou partes de edifícios que, estando integrados nos espaços urbanos com interesse, contribuem para a sua descaracterização.

4 — Qualquer intervenção em imóveis que integram estes espaços tem de respeitar a morfologia e volumetria do espaço em que se insere.

**CAPÍTULO III****Disposições genéricas**

## Artigo 12.º

**Funções admitidas nas edificações**

1 — Na área de intervenção do Plano são admitidas edificações destinadas a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos colectivos e outras actividades compatíveis com a habitação, de acordo com a tipologia funcional estabelecida para as diferentes zonas do Plano.

2 — São ainda admitidas edificações destinadas a indústria das classes C e D, armazéns, artesanato, garagens, oficinas e postos de abastecimento de combustíveis, desde que cumpram a legislação em vigor aplicável e que não provoquem qualquer tipo de efeito poluente, incómodo ou insalubre em relação às actividades definidas no n.º 1 deste artigo, designadamente a habitação, nem apresentem outros inconvenientes, nomeadamente em termos de estacionamento e circulação.

## Artigo 13.º

**Infra-estruturas urbanísticas**

O licenciamento de construções para quaisquer fins poderá ser recusado nos casos em que não seja garantido o acesso, o abastecimento de água potável, abastecimento de energia eléctrica, evacuação de esgotos e águas residuais.

## Artigo 14.º

**Edificabilidade**

1 — Os índices e áreas máximas e lotes mínimos admitidos em planos de pormenor ou loteamentos ou em construções encontram-se definidos no capítulo IV e no quadro síntese do presente Regulamento.

2 — Ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos da construção principal em relação ao limite do lote em função da tipologia:

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

3 — Cada novo lote ou prédio edificável deve possuir uma frente para a via pública com uma largura mínima de 8 m, salvo em casos especiais nas zonas consolidadas, nas zonas de preenchimento ou em parcelas existentes em situações de colmatação entre dois lotes existentes, que não sejam objecto de loteamento ou destaque, desde que a sua viabilidade técnica seja demonstrada.

4 — Poderão ser admitidos afastamentos inferiores aos constantes no n.º 2 deste artigo em casos de colmatação ou reconstrução em situações em que a topografia do terreno torne manifestamente impossível o seu cumprimento, desde que não sejam prejudicadas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança dos lotes contíguos.

5 — A profundidade dos edifícios, nas novas construções, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, não poderá exceder 15 m, excepto:

- a) Nos balçoões tipo varandas, quando permitidos, mas nunca superiores a 1,2 m;
- b) Nos casos de pisos de cave e rés-do-chão, quando não destinados a habitação e desde que integrados num plano de conjunto do quarteirão, ou plano de pormenor;
- c) Nos casos de edifícios de equipamento ou hotelaria;
- d) No caso de edifícios destinados a fins oficiais, industriais ou armazéns;
- e) Nos casos de edifícios destinados unicamente a escritórios, podendo neste caso a profundidade máxima atingir os 18 m;
- f) Habitação unifamiliar isolada.

6 — Nas zonas consolidadas, a alteração aos afastamentos entre fachadas dos edifícios assim como a deslocação dos planos marginais e a rectificação de alinhamentos só serão permitidas desde que previstas em plano de pormenor ou, na falta deste, sempre que se verifique necessário o alargamento do perfil de vias.

7 — Os alinhamentos de novos edifícios entre os quilómetros 67 e 69 da actual EN 109, ficam sujeitos ao plano de alinhamentos da JAE, Direcção de Estradas de Aveiro, enquanto a estrada estiver sob a jurisdição desta entidade, passando posteriormente a adoptar-se as disposições constantes deste Regulamento.

8 — Se a distância lateral da construção ao limite do lote for inferior a 5 m não será permitida a abertura de vãos de compartimentos de habitação; não ficam sujeitas a estes afastamentos as novas construções ou reconstruções em zonas consolidadas e cujo posicionamento da fachada está à partida definido pelo alinhamento ou construção preexistente, ou por plano de pormenor ou projecto de loteamento em vigor à data de aprovação do presente Plano.

9 — Nas zonas habitacionais consolidadas só são permitidas ampliações laterais ou a tardoz, desde que cumpram as restantes disposições deste Regulamento.

## Artigo 15.º

**Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos**

1 — Os planos de pormenor e as operações de loteamento integrarão parcelas de terreno destinadas a zonas verdes, equipamentos e infra-estruturas viárias, dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes do quadro 1, que correspondem aos valores mínimos a considerar.

2 — Para essa aferição consideram-se as novas parcelas destinadas a zonas verdes, infra-estruturas viárias e equipamentos delimitadas na planta de zonamento, bem como outras que sejam necessárias para perfazer os valores resultantes da aplicação dos referidos parâmetros.

3 — Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infra-estruturas necessárias à operação de loteamento, nomeadamente arruamentos viários e pedonais e redes de abastecimento de água, de esgotos, de electricidade, de gás e de telecomunicações, e ainda de equipamentos, ou não se justificar a localização de qualquer equipamento público no dito prédio, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, nos termos regulamentados no artigo 56.º do PU.

QUADRO I

Tipologia de ocupação (*)	Espaços verdes e de utilização colectiva	Equipamentos	Infra-estruturas	
			Arruamentos (Ø)	Estacionamento (°)
Habituação .....	15 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> abc hab. (ou 20 m <sup>2</sup> /fogo no caso de habitação unifamiliar).	15 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> abc hab. (ou 20 m <sup>2</sup> /fogo no caso de habitação unifamiliar).	Perfil tipo ≥ 9,3 m (*) ..... Faixa de rodagem=6,5 m ..... (Ω) [(2,0 m) (×2) est.] ..... Passeio: 1,4 m (×2) ..... (¶) [(1,0 m) (×2) árv.] .....	Um lugar/120 m <sup>2</sup> abc hab. (ou um lugar/fogo no caso de habitação unifamiliar), acrescido de um lugar suplementar por cada 15 fogos.
Comércio e serviços .....	20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> abc	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> abc	Perfil tipo ≥ 10 m (*) ..... Faixa de rodagem=7 m ..... (Ω) [(2,25 m) (×2) est.] ..... Passeio: 1,5 m (×2) ..... (¶) [(1,0 m) (×2) árv.] .....	Comércio e escritórios: um lugar/50 m <sup>2</sup> abc. Turismo: um lugar/dois quartos de hóspedes. Salas de espectáculo e locais de reunião: dois lugares/cinco utentes. Restaurantes: um lugar/quatro utentes. Outros: um lugar/50 m <sup>2</sup> abc.
Indústria .....	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> abc	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> abc	Perfil tipo ≥ 12 m (*) ..... Faixa de rodagem=9 m ..... (Ω) [(2,5 m) (×2) est.] ..... Passeio: 1,5 m (×2) ..... (¶) [(1,0 m) (×2) árv.] .....	Um lugar/50 m <sup>2</sup> abc.

(\*) No caso de loteamentos em que coexistam várias tipologias de ocupação, serão calculadas separadamente e adicionadas as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, equipamentos e estacionamento e será adoptado para cada arruamento o perfil correspondente à tipologia servida directamente por esse arruamento que determinar o perfil de maiores dimensões.

(Ø) Inclui faixa de rodagem e passeios.

(\*) Com excepção de arruamentos em áreas urbanas consolidadas ou em arruamentos com alinhamentos predefinidos.

(Ω) Se se optar por incluir estacionamento ao longo dos arruamentos, devem aumentar-se a cada perfil corredores laterais com 2 m (×2), 2,25 m (×2) ou 2,5 m (×2), consoante se trate da tipologia «habitação», «comércio e serviços» e «indústria».

(¶) Se se optar por incluir no passeio um espaço permeável para caldeiras para árvores, deve aumentar-se a cada passeio 1 m.

(#) Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, considerar: veículos ligeiros — 20 m<sup>2</sup> por lugar à superfície em parque de estacionamento; 12,50 m<sup>2</sup> por lugar à superfície se for estacionamento longitudinal ou em espinha ao longo da via, e 25 m<sup>2</sup> por lugar em estrutura edificada; veículos pesados — 75 m<sup>2</sup> por lugar à superfície e 130 m<sup>2</sup> por lugar em estrutura edificada.

Destinar-se-á sempre uma percentagem de estacionamento a uso público (grátis ou não): 25 % da área de estacionamento afecta a habitação; 50 % da área de estacionamento afecta a comércio, serviços e indústria.

#### Artigo 16.º

##### Estacionamento em projectos de construção

1 — O estacionamento de veículos deverá sempre que possível efectuar-se no interior dos lotes, proporcionalmente às necessidades de estacionamento, manobras de descarga a que digam respeito.

2 — O número mínimo de lugares de estacionamento a prever no interior dos lotes em projectos de construção é calculado segundo os parâmetros constantes do quadro II.

QUADRO II

Tipologia de ocupação	Estacionamento
Habituação .....	Um lugar/160 m <sup>2</sup> abc hab. ou um lugar/fogo no caso de habitação unifamiliar.
Comércio e serviços .....	Comércio e escritórios: um lugar/100 m <sup>2</sup> abc. Turismo: um lugar/três quartos de hóspedes. Salas de espectáculo e locais de reunião: um lugar/oito utentes. Restaurantes: um lugar/oito utentes. Outros: um lugar/100 m <sup>2</sup> abc.
Indústria .....	Um lugar/100 m <sup>2</sup> abc.

3 — Constituem excepção aos referidos parâmetros as situações, nas zonas consolidadas, em que não seja possível a sua aplicação.

4 — Os lugares de estacionamento localizados nas garagens de prédios de habitação colectiva serão obrigatoriamente atribuídos na proporção de, pelo menos, um por cada fracção.

#### Artigo 17.º

##### Traçado arquitectónico

1 — O traçado arquitectónico das edificações obedecerá aos seguintes condicionalismos:

a) Tratamento exterior de paredes e muros:

a1) O tratamento exterior da edificação deverá ter em conta as cores e materiais tradicionalmente utilizados na região, não sendo permitida a utilização de azulejos decorativos próprios para interiores no revestimento das fachadas, rebocos carapinhados, tintas muito texturadas ou ausência de acabamento, nem permitida a utilização de mais de dois materiais diferentes;

a2) Os muros das edificações devem ser construídos com os mesmos materiais utilizados nas fachadas ou harmonizando-se com elas, fazendo parte dos respectivos projectos;

b) Portas e janelas — os materiais a utilizar deverão ser preferencialmente a madeira ou o ferro pintados ou o alumínio lacado e o PVC.

2 — Todos os projectos apresentados à Câmara Municipal, quer se refiram a novas construções, quer a recuperações, ampliações ou reconstruções, deverão incluir um mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar.

**Artigo 18.º****Cores**

1 — Para além das cores dos materiais naturais, serão permitidas as cores constituídas pelos pigmentos naturais de tradicional aplicação na arquitectura da região.

2 — Os algerozes e tubos de queda serão pintados na cor da fachada ou das caixilharias.

3 — As guardas, gradeamentos e portões serão pintados nas mesmas cores que forem utilizadas nas portas e aros das caixilharias.

4 — Os socos, cunhais, cornijas e barras à volta das aberturas serão de pedra à vista, ou pintadas nas cores tradicionais da região.

5 — As portas, janelas, aros fixos, peitoris e portadas quando pintadas serão, preferencialmente, nas cores tradicionais da região.

6 — Independentemente das cores escolhidas, só será permitida a predominância de uma cor nas diversas partes componentes do edifício nunca podendo exceder a utilização de duas cores.

**Artigo 19.º****Letreiros e reclamos**

1 — Os letreiros e reclamos luminosos deverão circunscrever-se à área dos estabelecimentos respectivos e ser estudados de acordo com critério de integração arquitectónica e local que justifiquem as suas formas.

2 — Serão sempre objecto de pedido específico, que a Câmara Municipal apreciará.

**Artigo 20.º****Anexos e garagens**

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

- a) Não ocuparem uma área superior a 10% da área total do lote ou propriedade em que se implantem, não podendo essa área ultrapassar 100 m<sup>2</sup>;
- b) Existir em apenas um único piso;
- c) A cêrcea máxima não exceder 2,5 m;
- d) Não será permitida a utilização como habitação;
- e) Não poderão ser construídos entre o plano da fachada frontal da construção principal e o limite frontal do lote relativamente à via de acesso principal.

2 — A área dos anexos e das garagens não é contabilizada para efeitos do cálculo da área total prevista no presente Regulamento.

**Artigo 21.º****Muros e vedações**

1 — Os muros e vedações confinantes com a via pública não poderão exceder a altura de 1,2 m, extensiva aos muros laterais divisórios de propriedade na parte correspondente ao limite posterior da habitação; acima dessa altura apenas será permitida a utilização de sebes vivas ou elementos vazados, até à altura máxima de 2 m.

2 — Quando haja manifesto interesse em defender aspectos estéticos e ou funcionais da urbanização local, a Câmara Municipal poderá impor outras alturas para as vedações e sebes vivas.

3 — Os muros não confinantes com o espaço público não poderão ter uma altura superior a 2 m, observada apenas para além do alinhamento da construção.

**Artigo 22.º****Corpos balançados**

1 — Nas fachadas dos edifícios só serão permitidos corpos balançados sobre a via pública desde que se desenvolvam a partir de 2,5 m de altura e não ultrapassem 1,2 m do plano da fachada medido na perpendicular.

2 — Independentemente do exposto no número anterior, os corpos balançados não podem ultrapassar metade da largura dos passeios; na falta de passeios os corpos balançados só serão permitidos a partir da laje de tecto do 1.º andar.

**Artigo 23.º****Coberturas**

1 — As coberturas, além da simplicidade que devem apresentar quando ficarem à vista, deverão ser em telha de barro vermelho do tipo lusa ou de canudo, podendo-se considerar a aprovação de outros materiais ou tipos de cobertura desde que seja garantida a sua integração na envolvente.

2 — As águas dos telhados serão acertadas por cumeeiras e a inclinação dos telhados não ultrapassará os 30º.

3 — Nos remates com os planos verticais deverão ser utilizados beirados e cornijas, não podendo no entanto exceder 0,5 m em relação ao alinhamento da construção.

**Artigo 24.º****Caves e sótãos**

1 — É permitida a construção de sótãos cuja área útil não poderá exceder metade da área do piso imediatamente inferior.

2 — A altura máxima de apoio da cobertura sobre as fachadas, medida do nível do pavimento do sótão até à linha de intersecção com a cobertura, será de 0,5 m.

3 — Não serão permitidos espaços de habitação nas caves das novas construções, não sendo contabilizados para efeitos do cálculo da área total e do número máximo de pisos previsto no presente Regulamento.

4 — Os sótãos, desde que não sejam utilizados para fins habitacionais, não são contabilizados para efeitos do cálculo da área total e do número máximo de pisos previsto no presente Regulamento.

5 — As caves dos novos edifícios para habitação colectiva, escritórios ou serviços deverão destinar-se, sempre que a sua localização ou áreas o permita, a estacionamento automóvel dos utentes.

6 — As caves dos novos edifícios podem ocupar áreas superiores à área de implantação do edifício mas nunca excedendo 60% das mesmas, excepto se destinadas a estacionamento podendo assumir o valor da área máxima de impermeabilização da parcela em que se insere.

**CAPÍTULO IV****Identificação dos espaços/zonamento****SECÇÃO I****Identificação dos espaços/zonamento****Artigo 25.º****Identificação dos espaços**

A área de intervenção está dividida em espaço urbano e espaço não urbano.

**Artigo 26.º****Espaço urbano**

1 — O espaço urbano é delimitado pelo perímetro urbano englobando as seguintes zonas, conforme delimitação constante na planta de zonamento:

- a) Zonas consolidadas;
- b) Zonas de preenchimento;
- c) Zonas de expansão;
- d) Zonas de ocupação dispersa;
- e) Zonas de equipamentos;
- f) Zonas verdes.

2 — O presente Plano altera o perímetro urbano definido pelo PDM registado na DGOT com o n.º 02.01.18/PD-92, e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 282, de 7 de Dezembro de 1992.

3 — Para efeitos de aplicação do Plano algumas zonas definidas subdividem-se em subzonas.

4 — As zonas e subzonas dispõem de regulamentação específica, inserta em local próprio deste Regulamento.

**Artigo 27.º****Espaço não urbano**

1 — O espaço não urbano engloba as seguintes zonas, conforme delimitação constante na planta de zonamento:

- a) Zonas de uso agrícola;
- b) Zonas de interesse paisagístico e ambiental;
- c) Zonas de uso agrícola e de interesse paisagístico e ambiental;
- d) Zonas de uso agro-florestal;
- e) Zonas de vocação turística;
- f) Zona de expansão para equipamento religioso.

**SECÇÃO II****Zonas consolidadas****Artigo 28.º****Definição**

1 — As zonas consolidadas correspondem a áreas centrais, homogêneas e consolidadas que concentram as funções comerciais e de

serviços mais significativos e outras áreas onde a actividade de construção é maioritariamente constituída por operações de renovação, reconstrução e beneficiação.

2 — Pretende-se a manutenção desse estatuto e a preservação das características gerais da malha urbana, preservar as características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse, integração das novas edificações, valorização e preservação dos espaços exteriores públicos.

3 — As zonas consolidadas são:

- a) Zonas consolidadas de Vagos;
- b) Zonas consolidadas de Lombo Meão.

#### Artigo 29.º

##### Usos e edificabilidade nas zonas consolidadas de Vagos

1 — Estas zonas destinam-se a habitação unifamiliar e colectiva e à implantação de comércio, serviços, turismo e outras actividades compatíveis com a habitação, em edifícios próprios ou em parte dos edifícios mistos, predominantemente de comércio e serviços ou de comércio e habitação.

2 — Enquanto não forem elaborados planos de pormenor, as edificações nas zonas consolidadas de Vagos estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicionais destas zonas urbanas em que se inserem, com excepção para as situações referidas nas alíneas e) e f) deste artigo;
- b) Todos os projectos apresentados à Câmara Municipal, quer para obras de conservação e restauro, quer para novas construções, incluirão, obrigatoriamente, mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar;
- c) Os projectos para novas construções têm de incluir um alçado esquemático, pelo menos na escala de 1:500, onde se represente a integração do novo edifício no perfil da rua, ou seja, representação do número de pisos no novo edifício e dos envolventes, numa extensão de 100 m para cada lado;
- d) Apenas serão permitidas demolições de edifícios que reconhecidamente não apresentem valor histórico e arquitectónico ou quando a sua conservação não seja técnica ou economicamente viável, devendo, para tal, ser constituída uma comissão de avaliação estética e técnica a nomear pela Câmara Municipal, incluindo obrigatoriamente um arquitecto, um engenheiro e o vereador do pelouro;
- e) No caso de renovação, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cêrcea da preexistência ou a cêrcea predominante na fachada urbana ou conjunto em que se insere, preconizando sempre uma articulação harmoniosa com os edifícios contíguos;
- f) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado, excepto nos casos previstos no n.º 6 do artigo 14.º ou nos casos em que a Câmara Municipal entender conveniente fixar novo alinhamento;
- g) Quando admissíveis, a Câmara Municipal poderá condicionar as mudanças de uso para serviços, comércio e turismo à execução de obras de conservação e de restauro de toda, ou de parte, da edificação;
- h) O número máximo de pisos admissível é cinco, desde que sejam cumpridas as disposições da alínea e) deste artigo e do RGEU;
- i) O índice de impermeabilização máximo é 0,8, podendo admitir-se a aplicação do índice de 1,0 em situações que correspondem a preexistências.

#### Artigo 30.º

##### Usos e edificabilidade nas zonas consolidadas de Lombo Meão

1 — Estas zonas destinam-se a habitação unifamiliar e colectiva e à implantação de comércio, serviços, turismo e outras actividades compatíveis com a habitação, em edifícios próprios ou em parte dos edifícios mistos.

2 — As edificações nas zonas consolidadas de Lombo Meão estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicionais destas zonas urbanas em que se inserem, com excepção para as situações referidas nas alíneas d) e e) deste artigo;

- b) Todos os projectos apresentados à Câmara Municipal, quer para obras de conservação e restauro, quer para novas construções, incluirão, obrigatoriamente, mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar;
- c) Os projectos para novas construções têm de incluir no alçado principal a volumetria dos edifícios laterais;
- d) No caso de renovação, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cêrcea da preexistência ou a cêrcea predominante na fachada urbana ou conjunto em que se insere;
- e) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado, excepto nos casos previstos no n.º 6 do artigo 14.º, ou nos casos em que a Câmara Municipal entender conveniente fixar novo alinhamento;
- f) Quando admissíveis, a Câmara Municipal poderá condicionar as mudanças de uso para serviços, comércio e turismo à execução de obras de conservação e de restauro de toda a edificação;
- g) O número máximo de pisos admissível é dois;
- h) O índice de impermeabilização máximo é 0,7;
- i) É permitida a construção de pequenas instalações para animais de interesse pecuário, de apoio à economia de subsistência familiar, ficando o seu licenciamento sujeito aos seguintes condicionamentos:

- i1) A área bruta de construção máxima é 20 m<sup>2</sup>;
- i2) Pé-direito máximo de 3 m;
- i3) Só é permitido um piso;
- i4) A implantação na parcela do terreno garantir pelo menos 3 m de afastamento aos limites do terreno, lateral e posterior, e, caso exista habitação nas parcelas vizinhas, garantir o afastamento de pelo menos 30 m aos edifícios de habitação;
- i5) Em relação aos outros edifícios no próprio terreno garantir o afastamento de pelo menos 20 m à habitação e ou 10 m aos anexos;
- i6) No caso de não existir edifício de habitação no próprio terreno garantir o afastamento à via que permita futuramente implantar construção de acordo com as regras estabelecidas neste artigo;
- i7) São exigidas fossas nitreiras de acordo com a dimensão da construção.

### SECÇÃO III

#### Zonas de preenchimento

##### Artigo 31.º

###### Definição

1 — As zonas de preenchimento de Vagos são zonas de ocupação mais recente, não consolidadas e com vocação de ocupação predefinida pelas construções existentes ou por loteamentos aprovados.

2 — As zonas de preenchimento são:

- a) Zonas de preenchimento de Vagos;
- b) Zonas de preenchimento de Lombo Meão.

##### Artigo 32.º

##### Usos e edificabilidade nas zonas de preenchimento de Vagos

1 — Nestas zonas são admitidas actividades, funções e instalações com fins habitacionais, permitindo a instalação de comércio, equipamentos públicos e privados, serviços em geral, serviços de restauração ou similares, ou qualquer outro tipo de ocupação, desde que compatível com os usos dominantes, designadamente com a função habitacional, sujeitando-se aos indicadores urbanísticos definidos neste artigo.

2 — O uso comercial só é permitido no rés-do-chão.

3 — Os usos relacionados com serviços só são permitidos ao nível do rés-do-chão e 1.º andar.

4 — As edificações nas zonas de preenchimento estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) Sempre que as zonas de preenchimento se encontrem desde já maioritariamente edificadas, as novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do núcleo urbano em que se inserem, com excepção para as situações referidas nas alíneas d) e e) deste artigo;
- b) Todos os projectos apresentados à Câmara Municipal, quer para obras de conservação e restauro, quer para novas cons-

- truções, incluirão obrigatoriamente mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar;
- c) Os projectos para novas construções têm de incluir um alçado esquemático, pelo menos na escala de 1:500, onde se represente a integração do novo edifício no perfil da rua, ou seja representação do número de pisos no novo edifício e dos envolventes, numa extensão de 100 m para cada lado;
- d) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado, excepto se a Câmara Municipal entender conveniente fixar um novo alinhamento;
- e) Quando haja manifesto interesse em defender aspectos estéticos e ou funcionais da urbanização local ou promover a transformação de uma determinada zona com vista à sua qualificação, a Câmara Municipal poderá definir a reestruturação das zonas de preenchimento, sendo que nestes casos o número máximo de pisos é três;
- f) As tipologias de construção admitidas são: edifício isolado, edifício geminado e edifício em banda;
- g) As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e a colectiva;
- h) São permitidos loteamentos com características de condomínio privado, com o aproveitamento do interior de quarteirão como espaço de lazer e recreio;
- i) A área mínima de lote ou parcela é:
- i1) Para edifícios isolados, 400 m<sup>2</sup>;
- i2) Para edifícios geminados, 275 m<sup>2</sup>;
- i3) Para edifícios em banda, 200 m<sup>2</sup>;
- j) O número máximo de pisos é quatro, com excepção para as situações definidas na alínea e) deste artigo;
- l) O índice de implantação líquido máximo é:
- l1) Para edifícios isolados, 0,4;
- l2) Para edifícios geminados, 0,4;
- l3) Para edifícios em banda, 0,6;
- m) O índice de construção líquido máximo é:
- m1) Para edifícios isolados, 0,8;
- m2) Para edifícios geminados, 1,0;
- m3) Para edifícios em banda, 1,8;
- n) O índice bruto de implantação máximo é 0,4 e o índice bruto de construção máximo é 1,2;
- o) O índice de impermeabilização máximo é 0,7, admitindo-se a totalidade do lote para situações definidas em planos de pormenor ou loteamentos;
- p) O número máximo de fogos por edifício é:
- p1) Para a habitação unifamiliar, 1;
- p2) Para a habitação colectiva, 8;

#### Artigo 33.º

##### Usos e edificabilidade nas zonas de preenchimento de Lombo Meão

1 — Nestas zonas são admitidas actividades, funções e instalações com fins habitacionais, permitindo a instalação de comércio, equipamentos públicos e privados, serviços em geral, serviços de restauração ou similares, ou qualquer outro tipo de ocupação, desde que compatível com os usos dominantes, designadamente com a função habitacional, sujeitando-se aos indicadores urbanísticos definidos neste artigo.

2 — O uso comercial só é permitido no rés-do-chão.

3 — Os usos relacionados com serviços são permitidos ao nível do rés-do-chão e 1.º andar.

4 — As edificações nas zonas de preenchimento estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do núcleo urbano em que se inserem, com excepção para as situações referidas na alínea c) deste artigo;
- b) Todos os projectos apresentados à Câmara Municipal, quer para obras de conservação e restauro, quer para novas construções, incluirão obrigatoriamente mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar;
- c) O alinhamento e a cêrcea definidos pelas edificações imediatamente contíguas serão obrigatoriamente respeitados, excepto se a Câmara Municipal entender conveniente fixar um novo alinhamento ou cêrcea;
- d) As tipologias de construção admitidas são: edifício isolado, edifício geminado e edifício em banda;

- e) As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e a colectiva;
- f) A área mínima de lote ou parcela é 200 m<sup>2</sup>;
- g) O número máximo de pisos é dois;
- h) O índice de implantação líquido máximo é 0,5;
- i) O índice de construção líquido máximo é 1,0;
- j) O índice bruto de implantação máximo é 0,4 e o índice bruto de construção máximo é 1,0;
- l) O índice de impermeabilização máximo é 0,7;
- m) O número máximo de fogos por edifício é:
- m1) Para a habitação unifamiliar, 1;
- m2) Para a habitação colectiva, 4;
- n) É permitida a construção de pequenas instalações para animais de interesse pecuário, de apoio à economia de subsistência familiar, ficando o seu licenciamento sujeito aos condicionamentos da alínea i) do n.º 2 do artigo 30.º

## SECÇÃO IV

### Zonas de expansão

#### Artigo 34.º

##### Definição e usos

1 — O objectivo das zonas de expansão é proporcionar áreas para a expansão habitacional, sendo no entanto admissível a instalação de outras funções, tais como comércio, serviços, turismo ou outros equipamentos, sujeitando-se aos indicadores urbanísticos definidos nos artigos 35.º, 36.º, 37.º e 38.º consoante as zonas em que se localizem.

2 — As zonas de expansão subdividem-se em:

- a) Zonas de expansão de alta densidade de Vagos;
- b) Zonas de expansão de média densidade de Vagos;
- c) Zonas de expansão de baixa densidade de Vagos;
- d) Zonas de expansão de Lombo Meão.

#### Artigo 35.º

##### Edificabilidade nas zonas de expansão de alta densidade de Vagos

1 — As tipologias de construção admitidas são: edifício isolado, edifício geminado e edifício em banda.

2 — As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e a colectiva.

3 — A área mínima de lote ou parcela é:

- a) Para edifícios isolados, 350 m<sup>2</sup>;
- b) Para edifícios geminados, 275 m<sup>2</sup>;
- c) Para edifícios em banda, 200 m<sup>2</sup>.

4 — O número máximo de pisos é seis.

5 — O índice de implantação líquido máximo é:

- a) Para edifícios isolados, 0,4;
- b) Para edifícios geminados, 0,4;
- c) Para edifícios em banda, 0,6.

6 — O índice de construção líquido máximo é:

- a) Para edifícios isolados, 1,0;
- b) Para edifícios geminados, 1,2;
- c) Para edifícios em banda, 1,8.

7 — O índice bruto de implantação máximo, é 0,4 e o índice bruto de construção máximo é 1,6.

8 — O índice de impermeabilização máximo é 0,6.

9 — O número máximo de fogos por edifício é:

- a) Para a habitação unifamiliar, 1;
- b) Para a habitação colectiva, 12.

#### Artigo 36.º

##### Edificabilidade nas zonas de expansão de média densidade de Vagos

1 — As tipologias de construção admitidas são: edifício isolado, edifício geminado e edifício em banda.

2 — As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e a colectiva.

3 — A área mínima de lote ou parcela é:

- a) Para edifícios isolados, 600 m<sup>2</sup>;
- b) Para edifícios geminados, 400 m<sup>2</sup>;
- c) Para edifícios em banda, 300 m<sup>2</sup>.



- 4 — O número máximo de pisos é dois.  
 5 — O índice de implantação líquido máximo é:
- Para edifícios isolados, 0,3;
  - Para edifícios geminados, 0,4;
  - Para edifícios em banda, 0,5.
- 6 — O índice de construção líquido máximo é:
- Para edifícios isolados, 0,5;
  - Para edifícios geminados, 0,75;
  - Para edifícios em banda, 1,0.
- 7 — O índice bruto de implantação máximo, é 0,3 e o índice bruto de construção máximo é 0,6.  
 8 — O índice de impermeabilização máximo é 0,6.  
 9 — O número máximo de fogos por edifício para a habitação unifamiliar é um e para a habitação colectiva é quatro;

#### Artigo 37.º

##### Edificabilidade nas zonas de expansão de baixa densidade de Vagos

- 1 — As tipologias de construção admitidas são as de edifício isolado e edifício geminado.  
 2 — As tipologias habitacionais admitidas são as unifamiliar e bifamiliar.  
 3 — A área mínima do lote ou parcela é 750 m<sup>2</sup>.  
 4 — O número máximo de pisos é dois.  
 5 — O índice de implantação máximo é 0,2.  
 6 — O índice de construção máximo é 0,35.  
 7 — O índice bruto de implantação máximo é 0,15 e o índice bruto de construção máximo é 0,3.  
 8 — O índice de impermeabilização máximo é 0,4.  
 9 — A volumetria deve compatibilizar-se com as características do local e da envolvente.  
 10 — Nos casos referidos no número anterior, desde que a parcela vizinha reúna as condições necessárias para o efeito, admite-se a tipologia de construção geminada, mantendo-se um afastamento lateral mínimo de 5 m ao limite do lote, do lado oposto.

#### Artigo 38.º

##### Edificabilidade nas zonas de expansão de Lombo Meão

- 1 — As tipologias de construção admitidas são as de edifício isolado e geminado  
 2 — As tipologias habitacionais admitidas são as unifamiliar e bifamiliar.  
 3 — A área mínima do lote ou parcela é 300 m<sup>2</sup>.  
 4 — O número máximo de pisos é dois.  
 5 — O índice de implantação máximo é 0,4.  
 6 — O índice de construção máximo é 0,75.  
 7 — O índice bruto de implantação máximo é 0,3 e o índice bruto de construção máximo é 0,6.  
 8 — O índice de impermeabilização máximo é 0,5.

### SECÇÃO V

#### Zonas de ocupação dispersa

##### Artigo 39.º

###### Definição e usos

- 1 — Zonas de características rurais onde os edifícios se localizam de forma dispersa, originando uma ocupação em estreita relação com a paisagem envolvente.  
 2 — O uso preferencial é o habitacional, admitindo-se outras funções ligadas ao turismo, equipamentos e agricultura, desde que compatíveis com o uso habitacional.

##### Artigo 40.º

###### Edificabilidade

- 1 — A tipologia admitida é a habitação unifamiliar isolada ou geminada.  
 2 — A área mínima do lote ou parcela é 2000 m<sup>2</sup>.  
 3 — O número máximo de pisos é um.  
 4 — O índice de implantação máximo e o índice de construção máximo são 0,1.  
 5 — O índice de impermeabilização máximo é 0,2.  
 6 — A volumetria deve compatibilizar-se com as características do local e da envolvente.

### SECÇÃO VI

#### Zonas de equipamentos

##### Artigo 41.º

###### Zonas de equipamentos

1 — As zonas de equipamentos colectivos são espaços ou edificações destinados à prestação de serviços à colectividade, nomeadamente no âmbito da saúde, educação, assistência social, segurança e protecção civil, à prestação de serviços de carácter económico e à prática, pela colectividade, de actividades culturais, de desporto, de recreio e lazer, podendo ainda contemplar serviços de restauração e entretenimento complementares.

2 — A delimitação das zonas destinadas a equipamentos colectivos é a constante da planta de zonamento do Plano e estas subdividem-se em:

- Zona de equipamento existente;
- Zona de reserva para equipamento.

3 — A configuração e implantação dos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores das zonas destinadas aos equipamentos deverão ser definidos em projectos que contemplem a componente do edificado e dos arranjos exteriores.

4 — Na elaboração de planos de pormenor e projectos de loteamento serão respeitadas as zonas destinadas a equipamentos delimitadas na planta de zonamento do Plano, sem prejuízo da criação de novas zonas de equipamentos colectivos a integrar nas diferentes zonas urbanas, sempre que necessário e de acordo com o artigo 15.º

5 — Os projectos para equipamentos deverão ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente, bem como a altura total dominante dos edifícios aí existentes.

6 — As zonas de reserva para equipamento destinam-se a novos equipamentos previstos ou outros de manifesto interesse público que surjam no prazo de vigência do Plano, assim como a zonas verdes, serviços de restauração e entretenimento complementares aos equipamentos.

### SECÇÃO VII

#### Zonas verdes

##### Artigo 42.º

###### Definição

1 — As zonas verdes constituem áreas integradas na estrutura urbana, onde predomina ou se potencia a presença de elementos naturais e que devem ser mantidos e equipados para os usos e funções definidos nos artigos 43.º a 45.º, não sendo permitida a sua afectação a outras finalidades.

2 — A delimitação das zonas verdes é a constante da planta de zonamento do Plano, dividindo-se em:

- Zona verde de lazer e recreio;
- Zona verde de enquadramento;
- Zona verde de protecção.

3 — Na elaboração de planos de pormenor e projectos de loteamento serão respeitadas as zonas verdes delimitadas na planta de zonamento do Plano, sem prejuízo da criação de novas zonas verdes a integrar nas diferentes zonas urbanas, sempre que necessário e de acordo com o artigo 15.º e com o regime de edificabilidade proposto.

4 — A forma e a natureza do tratamento das zonas verdes deverão ser definidas em projectos, com base nas indicações dos artigos 43.º a 45.º

5 — Nestas zonas só serão admitidas alterações ao uso actual do solo e construções de apoio, desde que respeitem as finalidades de animação, recreio e lazer devidamente aprovadas como tal pela Câmara Municipal.

6 — Todo o tipo de equipamento e mobiliário a instalar nestas zonas deverá ter a sua localização e características aprovadas pela Câmara Municipal.

7 — Nestas zonas não serão permitidas descargas de entulho, instalações de lixeiras e parques de sucata de materiais de qualquer tipo.

##### Artigo 43.º

###### Zona verde de lazer e recreio

1 — As zonas verdes de lazer e recreio constituem áreas em estreita ligação e envolvimento com o tecido urbano construído, nomeadamente zonas residenciais e de serviços, tendo importância relevante na defi-

nição do contínuo natural secundário e enquanto elementos de vivificação e qualificação ambiental e de recreio e lazer urbano.

2 — Estas zonas podem assumir a forma de pracetas, largos ou jardins, constituindo locais privilegiados para actividades de animação e lazer, permitindo a permanência da população, pelo que serão preferencialmente os locais escolhidos para a instalação de mobiliário e equipamento que satisfaça aquelas necessidades.

3 — Nestas zonas deverá, contudo, ser mantida a predominância de elementos naturais, nomeadamente em termos de material vegetal, que deverá estar presente em mais de 50% da área de cada zona individualizável.

4 — Qualquer intervenção nestas zonas tem de se sujeitar às condicionantes legais existentes.

#### Artigo Artigo 44.º

##### Zona verde de enquadramento

1 — Estas zonas, de uso público, encontram-se intimamente ligadas ao rio, correspondendo a situações de relevo moderado ou acentuado.

2 — Nestas zonas devem ser potenciados os usos cénicos dos espaços verdes, nomeadamente em termos de aplicação de material vegetal, sendo a sua concepção estruturada com base na fisiografia local e nas condicionantes naturais e legais identificadas.

3 — Não é permitido o derrube de árvores em maciço ou isoladas, bem como a destruição do coberto vegetal e do solo.

4 — São permitidas actividades de estada/contemplação e recreio, privilegiando percursos pedonais e soluções que não impermeabilizem o solo.

5 — Qualquer via para circulação automóvel que venha a ser construída nestas zonas terá de garantir uma circulação condicionada, baixas velocidades e não permitir a circulação do pesados.

#### Artigo 45.º

##### Zona verde de protecção

1 — As zonas de protecção são zonas *non aedificandi*, constituindo áreas de elevada importância ambiental e cénica no contexto do tecido urbano e devem ser consideradas como elementos essenciais na definição do contínuo natural primário do aglomerado.

2 — Nestas zonas não é permitida a impermeabilização do solo, devendo ser efectuadas acções que maximizem a sua importância através considerada, nomeadamente em termos de material vegetal como espécies autóctones e tradicionais da paisagem vegetal regional, numa ocupação não inferior a 80% da área de cada zona.

3 — Pretende-se que estas zonas mantenham as funções de protecção e alguma produção resultantes do uso actual do solo, tanto agro-pecuário como florestal, e que, paralelamente, possam vir a desenvolver funções recreativas, compatíveis com o potencial protector e produtor da mata, com preferência para as actividades de circuitos pedonais, de bicicleta e a cavalo, acompanhadas por postos de interpretação da paisagem, fauna e flora.

4 — O equipamento a instalar será o adequado para o correcto e fácil desenvolvimento das actividades mencionadas no número anterior e em material leve, de preferência estrutura de madeira.

### SECÇÃO VIII

#### Rede viária e transportes

##### Artigo 46.º

##### Rede viária

1 — Os troços pertencentes às estradas nacionais desclassificadas estão sujeitos ao regime geral de protecção.

2 — Não são permitidas intervenções que de algum modo inviabilizem a implementação da rede viária proposta.

3 — O traçado da rede viária proposto na planta de zonamento é esquemático e indicativo, pelo que, na execução dos projectos, são admitidas variações que contribuam para a sua melhor funcionalidade e exequibilidade, desde que essas variações não comprometam, de modo algum, a hierarquia e a prestação pretendidas.

4 — Na implementação da rede viária, para além dos números anteriores, são ainda consideradas as disposições do n.º 3 do artigo 7.º e do n.º 3 do artigo 15.º

5 — As correcções e acertos a efectuar na fase de projecto, para implementação da via designada como variante na planta de zonamento, serão preferencialmente efectuados para o exterior do perímetro urbano, evitando incompatibilidades com a ocupação urbana.

6 — Em relação à via referida no número anterior reserva-se contudo uma faixa de protecção de 10 m, não edificável, para cada lado da plataforma, ao longo de toda a via, com excepção para as parcelas que possuem alvará de loteamento ou com licenciamento aprovado à data de entrada em vigor do Plano.

7 — Os loteamentos a implementar na contiguidade da variante têm de prever frentes de lotes ao longo do seu traçado, tendo em vista a constituição de uma nova frente urbana, mas sem acesso directo à variante de cada lote individualmente.

#### Artigo 47.º

##### Percursos pedonais

1 — Os percursos pedonais estão assinalados na planta de zonamento.

2 — Não são permitidas intervenções que inviabilizem a implementação destes percursos.

3 — Para além dos percursos pedonais assinalados na planta de zonamento, na elaboração de planos de pormenor e loteamentos será sempre privilegiada a integração de novos percursos pedonais e ligações visuais com as diversas zonas verdes definidas na planta de zonamento, entre elas e também com a ria.

### SECÇÃO IX

#### Zonas de uso agrícola

##### Artigo 48.º

##### Zonas de uso agrícola

1 — As zonas de uso agrícola são de ocupação e vocação agrícola.

2 — Estas zonas estão maioritariamente integradas na Reserva Agrícola Nacional, submetendo-se a sua utilização às disposições do regime jurídico em vigor para esta Reserva.

### SECÇÃO X

#### Zonas de interesse paisagístico e ambiental

##### Artigo 49.º

##### Zonas de interesse paisagístico e ambiental

1 — São zonas sensíveis do ponto de vista ecológico, paisagístico e ambiental, onde se privilegia a salvaguarda dos valores culturais e naturais.

2 — Estas zonas estão maioritariamente integradas na Reserva Ecológica Nacional, submetendo-se a sua utilização às disposições do regime jurídico em vigor para esta Reserva.

### SECÇÃO XI

#### Zonas de uso agrícola e de interesse paisagístico e ambiental

##### Artigo 50.º

##### Zonas de uso agrícola e de interesse paisagístico e ambiental

1 — São zonas de vocação agrícola e que simultaneamente apresentam uma grande sensibilidade do ponto de vista ecológico, paisagístico e ambiental.

2 — Estas zonas estão maioritariamente integradas na Reserva Agrícola Nacional e na Reserva Ecológica Nacional, submetendo-se a sua utilização às disposições do regime jurídico em vigor para a respectivas reservas.

### SECÇÃO XII

#### Zonas de uso agro-florestal

##### Artigo 51.º

##### Zonas de uso agro-florestal

1 — Só podem ser permitidas edificações destinadas a:

- a) Instalações adstritas às explorações agrícolas e ou pecuárias e ou florestais;
- b) Habitações unifamiliares para fixação, em regime de residência permanente, dos agricultores em explorações agrícolas;
- c) Equipamentos públicos ou privados de interesse local, bem como obras indispensáveis de defesa do património cultural reconhecido pela Câmara Municipal de Vagos.

2 — As edificações ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) A dimensão mínima da propriedade é 5000 m<sup>2</sup>, com excepção para os casos referidos na alínea a) no n.º 1 deste artigo;

- b) O número de pisos máximo é um;
- c) A percentagem de ocupação do solo máxima é 5% da propriedade;
- d) A destruição do coberto vegetal para a implantação das edificações e para o tratamento das suas áreas envolventes não pode, no seu conjunto, exceder 10% da área da propriedade;
- e) Para qualquer edificação a erigir nestes espaços, o acesso pavimentado, o abastecimento de água, a drenagem de esgotos e o abastecimento de energia eléctrica devem ser assegurados por sistema autónomo cuja construção e manutenção serão a cargo dos interessados, a menos que estes suportem o custo da extensão das redes públicas.

### SECÇÃO XIII

#### Zonas de vocação turística

##### Artigo 52.º

#### Zonas de vocação turística

1 — As zonas de vocação turística definidas e delimitadas na planta de zonamento destinam-se à implantação de equipamentos turísticos integrados na paisagem envolvente, respeitando os objectivos fundamentais definidos para o conjunto do espaço urbano.

2 — Qualquer intervenção nesta zona tem de se sujeitar às condicionantes legais existentes.

3 — Os projectos deverão ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente.

4 — As zonas referidas têm de ser dotadas de sistemas de infra-estruturas próprias, designadamente de drenagem de águas residuais e respectivo tratamento.

5 — A altura máxima das edificações integradas em empreendimentos do tipo aldeamentos turísticos ou outros é dois pisos, com excepção para as unidades hoteleiras, cujo número máximo de pisos é quatro.

6 — A ocupação destas zonas terá de ser precedida da execução de um plano de pormenor, de iniciativa pública ou privada, que respeitará os seguintes indicadores máximos:

- a) Índice de implantação bruto de 0,25;
- b) Índice de construção bruto de 0,4;
- c) Índice de impermeabilização de 0,4.

### SECÇÃO XIV

#### Zonas de expansão para equipamento religioso

##### Artigo 53.º

#### Zonas de expansão para equipamento religioso

1 — As zonas de expansão para equipamento religioso definidas e delimitadas na planta de zonamento destinam-se à implantação de equipamentos relacionados com o santuário ou outros que se revelem de interesse municipal.

2 — Qualquer intervenção nestas zonas tem de se sujeitar às condicionantes legais existentes.

3 — Os projectos deverão ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente.

4 — A configuração e implantação dos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores destes deverão ser definidos em projectos que contemplem a componente do edificado e dos arranjos exteriores.

5 — A altura máxima das edificações corresponde a dois pisos, admitindo-se excepções para elementos pontuais, como torres de igrejas, frontarias e elementos decorativos.

## CAPÍTULO V

### Disposições finais e transitórias

#### Artigo 54.º

##### Excepções

Constituem excepção aos indicadores urbanísticos definidos nos artigos 32.º, 33.º, 35.º a 38.º e 40.º a 51.º a legalização de edificações existentes à data de entrada em vigor do PU e desde que construídas até 31 de Dezembro de 1995, data à qual corresponde o levantamento e inventário, realizado pelo PU, que identificou todas as situações desta natureza.

#### Artigo 55.º

##### Unidades operativas de planeamento e gestão

O plano de urbanização delimitou áreas correspondentes a unidades operativas de planeamento e gestão, para as quais devem ser elaborados planos de pormenor:

- a) Núcleo antigo da vila de Vagos;
- b) Estruturação prioritária da vila de Vagos;
- c) Expansão sul;
- d) Envolvente da Casa do Povo;
- e) Zona ribeirinha de Vagos.

#### Artigo 56.º

##### Taxas para a realização de infra-estruturas urbanísticas

A Câmara Municipal submeterá à aprovação da Assembleia Municipal, no prazo de 12 meses, regulamentos tendo por objectivo, respectivamente, a criação e cobrança de taxa municipal pela realização de infra-estruturas urbanísticas e o regime de compensação e licenciamento de loteamentos urbanos, enquanto não haja cedência de terrenos para infra-estruturas viárias e equipamentos que devam integrar o domínio público.

#### Artigo 57.º

##### Domínio público hídrico — Área de jurisdição da Administração do Porto de Aveiro

1 — A demarcação do domínio público hídrico correspondente à área de jurisdição da Administração do Porto de Aveiro, constante na planta de condicionantes dessa entidade, tendo sido definida com base nos 50 m para além da linha de preia-mar, assumindo um carácter indicativo.

2 — Qualquer pretensão para a área assinalada terá de pedir parecer à Administração do Porto de Aveiro.

#### Artigo 58.º

##### Omissões

Sempre que este Regulamento for omissivo, serão aplicadas as disposições da lei geral e do Plano Director Municipal.

### QUADRO SÍNTESE DA EDIFICABILIDADE

Zonas	Tipologia da construção	Lote mín. (metros quadrados)	Número de pisos máx.	II bruto máx.	II líquido máx.	IC bruto máx.	IC líquido máx.	I imper. máx.	Número de fogos máx.
Zonas consolidadas de Vagos . . . . .	Geminada . . . . .		5					0,8	
	Banda . . . . .								
Zonas consolidadas de L. Meão . . . . .	Geminada . . . . .		2					0,7	
	Banda . . . . .								

Zonas	Tipologia da construção	Lote mín. (metros quadrados)	Número de pisos máx.	II bruto máx.	II líquido máx.	IC bruto máx.	IC líquido máx.	I imper. máx.	Número de fogos máx.
Zonas de preenchimento de Vagos . . .	Isolada . . . . .	400	(a) 4	0,4	0,4	1,2	0,8	0,7	8
	Geminada . . . . .	275			0,4		1,0		
	Banda . . . . .	200			0,6		1,8		
Zonas de preenchimento de L. Meão	Isolada . . . . .	200	2	0,4	0,5	0,8	1,0		4
	Geminada . . . . .								
	Banda . . . . .								
Zonas de expan. de alta dens. de Vagos	Isolada . . . . .	350	6	0,4	0,4	1,6	1,0	0,6	12
	Geminada . . . . .	275			0,4		1,2		
	Banda . . . . .	200			0,6		1,8		
Zonas de expan. de média dens. de Vagos.	Isolada . . . . .	600	2	0,3	0,3	0,6	0,5	0,6	4
	Geminada . . . . .	400			0,4		0,75		
	Banda . . . . .	300			0,5		1,0		
Zonas de expan. de baixa dens. de Vagos.	Isolada . . . . .	750	2	0,15	0,2	0,3	0,35	0,4	2
	Geminada . . . . .								
Zonas de expansão de Lombo Meão . . .	Isolada . . . . .	300	2	0,3	0,4	0,6	0,75	0,5	2
	Geminada . . . . .								
Zonas de ocupação dispersa . . . . .	Isolada . . . . .	2 000	1		0,1		0,1	0,2	1
	Geminada . . . . .								

(a) De acordo com o n.º 4 do artigo 32.º, admite-se a reestruturação de algumas zonas, sendo, nesses casos, o número máximo de pisos igual a três.





