
MUNICÍPIO DE LAGOA
Regulamento n.º 10/2016 de 11 de Outubro de 2016

CRISTINA CALISTO DECQ MOTA, Presidente da Câmara Municipal de Lagoa - Açores:

Para os devidos efeitos se faz público que a Assembleia Municipal, em sua sessão ordinária de 28 de setembro de 2016, aprovou a alteração a 3.ª Alteração ao Plano de Pormenor da Zona do Pombal – concelho de Lagoa, que se publica e cuja proposta fora oportunamente objeto de apreciação pública, conforme aviso publicado na II Série do Jornal Oficial da Região Autónoma dos Açores de 11 de agosto de 2016.

As plantas referidas no mesmo encontram-se publicitadas no portal da Câmara Municipal.

7 de outubro de 2016. - A Presidente da Câmara Municipal, *Cristina Calisto Decq Mota*.

Regulamento – 3.ª Alteração ao Plano de Pormenor da Zona do Pombal

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito

1 — O Plano de Pormenor para a Zona do Pombal, designado abreviadamente por Plano, alterado pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, com observância das diretrizes do Plano Diretor Municipal de Lagoa e do Plano de Urbanização da Vila de Lagoa, aprovados respetivamente pelo Aviso n.º 19009/2011, de 23 de setembro e Decreto Regional Regulamentar n.º 32/2000/A de 13 de outubro, constitui o instrumento definidor da organização espacial e da gestão urbanística da Área de Intervenção, definida e delimitada nos termos do artigo seguinte.

2 — A organização espacial referida no número anterior, compreende:

- a) a conceção do espaço urbano, com a definição da qualificação do solo, do traçado e das características da rede viária, do estacionamento e das infraestruturas básicas;
- b) o desenho dos espaços públicos, dos espaços verdes e dos espaços livres;
- c) a definição do loteamento urbano, com indicação dos usos e funções urbanas admitidas, das áreas dos lotes, das áreas máximas de implantação e de construção, das cotas de soleira e do número de pisos e do número de lugares de estacionamento privado.

Artigo 2.º

Área de Intervenção

A Área de Intervenção do Plano tem a delimitação constante da Planta de Implantação.

Artigo 3.º

Composição Documental

1 — O Plano tem a seguinte composição documental:

a) regulamento;

b) planta de implantação, desdobrada nas seguintes Plantas:

- | | |
|---|----------------|
| b.1) planta de implantação | Escala 1:2000; |
| b.2) planta de implantação | Escala 1:1000; |
| b.3) planta de implantação - estrutura viária | Escala 1:1000; |
| b.4) planta de implantação - perfis transversais | Escala 1:200; |
| b.5) planta de implantação - perfis longitudinais | Escala 1:500; |
| c) planta de condicionantes | Escala 1:2000; |

2 — O Plano é composto, ainda, pelos seguintes elementos de acompanhamento:

a) Relatório;

b) Peças desenhadas;

- | | |
|--|------------------------|
| b.1) planta de localização | Escala 1:25000; |
| b.2) planta de enquadramento | Escala 1:5000 |
| b.3) planta da situação existente | Escala 1:2000; |
| b.4) planta da situação existente | Escala 1:1000; |
| b.5) planta da situação existente - fotografia aérea | Escala 1:2000; |
| b.6) planta de análise urbana | Escala 1:2000; |
| b.7) planta de cadastro | Escala 1:1000; |
| b.8) extrato da planta de zonamento do PDM | Escala 1:25000; |
| b.9) extrato da planta de zonamento do PU | Escala 1:2000; |
| b.10) proposta de alteração ao PDM e PU | Escala 1:2000 e 1:5000 |
| b.11) planta de condicionantes | Escala 1:2000; |
| b.12) planta de apresentação | Escala 1:1000; |
| b.13) traçado geral de infra -estruturas básicas | Escala 1:1000; |
| b.14) zona habitacional | Escala 1:500 e 1:200; |
| b.15) zona de comércio e serviços | Escala 1:500 e 1:200; |
| b.16) espaços exteriores - pormenores | Escala 1:10 |
| b.17) planta de faseamento de execução | Escala 1:2000; |
| b.18) planta de sistema de execução | Escala 1:2000; |
| b.19) planta de sistema de execução | |
| • exemplo de aplicação da perequação de lotes | escala 1:2000 |

Artigo 4.º

Vinculação

O Plano é um instrumento normativo de natureza regulamentar, sendo de observância vinculativa para todas as entidades públicas e particulares, em quaisquer ações ou atividades, que tenham por objeto a ocupação, o uso e a transformação do solo e do edificado existente, localizados na Área de Intervenção.

Artigo 5.º

Definições

Na aplicação das prescrições do Plano, são adotadas, designadamente, as seguintes definições:

Alinhamento - interceção dos planos das fachadas dos edifícios com os espaços exteriores, logradouros, passeios ou arruamentos, definida na Planta de implantação/Síntese.

Altura da fachada - dimensão vertical da construção contado a partir do ponto de cota médio do terreno no alinhamento da fachada principal, até ao topo da fachada e é fixada através do número de pisos máximo, excluindo acessórios (chaminés, casas das máquinas de ascensores, depósitos de água) e elementos decorativos, mas incluindo a cobertura desde que integrada no plano da fachada.

Anexos - construções destinadas a uso complementar da construção principal, designadamente garagens e arrumos.

Áreas de cedência - áreas de cedência ao Município, destinadas à implantação das redes viária e pedonal e ao estacionamento público de superfície, à instalação de infra-estruturas, aos espaços verdes e aos espaços pavimentados neles integrados e ao equipamento de utilização coletiva.

Área de cedência abstrata (CA) - produto do ICM pela edificabilidade concreta da parcela, aferida após a aplicação do mecanismo de perequação de benefícios.

Área de cedência concreta (CC) - área de cedência ao Município, remanescente da dedução à área da parcela, das áreas dos lotes que o proprietário passa a deter em resultado da aplicação do mecanismo de perequação de benefícios.

Área de implantação da construção - área resultante da projeção da construção sobre o terreno, medida pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo anexos e excluindo varandas e platibandas.

Área de ocupação do solo - área de terreno ocupado pela edificação.

Área do lote - área da parcela de terreno onde se prevê a possibilidade de construção com ou sem logradouro.

Área impermeabilizada - área do terreno ocupado por edifícios, vias, passeios, estacionamentos, piscinas e demais obras que não permitam a absorção natural do terreno.

Área total da construção - soma das áreas brutas de todos os pavimentos medida pelo extradorso das paredes exteriores, acima e abaixo do solo, com exclusão de sótãos sem pé-direito regulamentar, áreas de estacionamento e instalações técnicas localizadas nas caves dos edifícios (PT, central térmica, central de bombagem), galerias exteriores públicas ou de outros espaços livres de uso público coberto, quando não encerrados.

Banda - tipologia de edificação integrada num conjunto de edifícios construídos que, com exceção dos edifícios de remate, tem apenas dois alçados livres - principal e tardoz.

Cércea - dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço.

Coeficiente de ocupação do solo (COS) - quociente entre a área total de construção e a área total da parcela, lote ou terreno onde se localiza a construção. Neste ultimo caso inclui a rede viária e a área afeta a espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva.

Condições de habitabilidade - condições de conforto de um edifício, aferidas designadamente, a partir das áreas interiores disponíveis, das infraestruturas existentes, das instalações sanitárias e dos isolamentos térmico e acústico.

Cota de cumeeira - demarcação altimétrica do nível superior do beirado ou platibanda.

Cota de soleira - demarcação altimétrica do nível do primeiro degrau da entrada principal, referida ao arruamento de acesso.

Edificabilidade abstrata (EA) - produto do IMU pela superfície da parcela que suporta as operações urbanísticas consignadas no Plano.

Edificabilidade concreta (EC) - soma da área total de construção máxima permitida nos lotes a atribuir a cada parcela como resultado da aplicação do mecanismo de perequação compensatória.

Edificação - construção que determina um espaço coberto.

Emparcelamento de lotes - agrupamento de dois ou mais lotes num único lote destinado à construção.

Equipamentos de utilização coletiva - edificações ou conjuntos de edificações e espaços destinados à prestação de serviços à coletividade, na generalidade integrados no domínio municipal, público ou privado.

Fachada principal - frente de construção confrontando com arruamento ou espaço público e onde se localiza a entrada principal.

Fogo - unidade construtiva destinada ao uso habitacional.

Índice de cedência médio (ICM) - quociente entre a área total de espaço público proposto, destinada às redes viária e pedonal e ao estacionamento público de superfície, aos espaços verdes e espaços pavimentados neles integrados e aos equipamentos de utilização coletiva (com exclusão do estádio municipal e infraestruturas de apoio) e a área total de construção destinada a habitação, comércio e serviços.

Índice de ocupação do solo (IOS) - quociente entre a área total de ocupação do solo e a área total da parcela, lote ou terreno onde se localiza a construção.

Índice médio de utilização (IMU) - quociente entre a área total de construção destinada a habitação, comércio e serviços e a superfície da área de intervenção do Plano, deduzida da área destinada a equipamentos de hierarquia municipal (estádio municipal e infraestruturas de apoio) e da área de parcelas existentes a manter.

Logradouro - parte da área do lote não ocupado, ou insuscetível de ocupação com construção.

Lote - área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor.

Obras de alteração - as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cércea.

Obras de ampliação - as obras de que resulte o aumento da área de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente.

Obras de conservação - as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;

Obras de construção - as obras de criação de novas edificações.

Obras de demolição - as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente.

Obras de reconstrução - as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e do número de pisos pré-existent.

Obras de urbanização - as obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento da água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e pavimentados de utilização coletiva.

Operações de loteamento - as ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento.

Operações urbanísticas - as operações materiais de urbanização, de edificação ou de utilização do solo e das edificações nele implantado para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água.

Parcela - área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento.

Platibanda - Muro ou grade que rodeia a cobertura de um edifício.

Polígono base - perímetro que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício.

Unidade de execução - Área integrada por prédio, ou prédios, definida preferencialmente pelos respetivos limites cadastrais, que constitui a matriz territorial de execução do Plano.

Varanda - elemento construtivo de dimensões variáveis, localizado no interior ou no exterior, relativamente aos planos das fachadas das edificações.

Artigo 6.º

Avaliação

O Plano é objeto de avaliação em cada período de dois anos, devendo para o efeito, a Câmara Municipal apresentar à Assembleia Municipal, um relatório sobre a sua execução.

Artigo 7.º

Alteração e Revisão

1 — Sem prejuízo das situações de exceção previstas na lei, o Plano apenas pode ser alterado, decorridos três anos após a sua entrada em vigor.

2 — Sem prejuízo igualmente das situações de exceção previstas na lei e na restrição legal à revisão antes de decorridos três anos sobre a sua eficácia, o Plano deve ser revisto no prazo de dez anos, contado da respetiva entrada em vigor.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 8.º

Disposições Gerais

1 — Na área de intervenção do Plano de Pormenor para a Zona do Pombal, verifica-se a incidência das seguintes servidões e restrições de utilidade pública:

- a. Património Cultural: Calçada do Mirante;
- b. Infraestruturas Viárias: Via Rápida e Via Municipal;
- c. Infraestruturas de Saneamento Básico: Rede Adutora.

2 — As áreas sujeitas a servidões e restrições de utilidade pública estão identificadas na Planta de Condicionantes à escala 1:2000.

3 — Nas áreas sujeitas a servidões e restrições de utilidade pública identificadas no número 1 devem ser observadas as prescrições e restrições estabelecidas na respetiva legislação vigente.

CAPÍTULO III

Disposições relativas à organização do espaço à ocupação do solo

SECÇÃO I

Estrutura edificada

Artigo 9.º

Estrutura Funcional

1 — Tendo em consideração a definição das funções urbanas dominantes, a morfologia urbana adotada e a distribuição dos usos, para efeitos de concretização do Plano, é estabelecida na Planta de Implantação a Estrutura Funcional, contemplando as seguintes Áreas:

- a) Área Habitacional — AH.1 e AH.2
 - a.1) AH.1 — Área Habitacional Norte;
 - a.2) AH.2 — Área Habitacional Sul;
- b) Área de Comércio e Serviços — ACS.1 e ACS.2
 - b.1) ACS.1 — Área de Comércio e Serviços Nascente;
 - b.2) ACS.2 — Área de Comércio e Serviços Poente;
- c) Área Tecnológica - AT

2 — Sem prejuízo da consideração de outras disposições aplicáveis do presente regulamento, na execução do Plano devem ser observados os parâmetros urbanísticos e as prescrições constantes dos Quadros Anexos I e II anexos ao presente regulamento:

- a) Quadro anexo I, que estabelece os parâmetros urbanísticos totais da Área de Intervenção;
- b) Quadro Anexo II, que estabelece os parâmetros urbanísticos parciais, designadamente, o número do lote e a respetiva área, a área de ocupação do solo máxima, a área de implantação máxima, o número de pisos máximo, a área de construção máxima, a cota de soleira e de cumeeira, o número de lugares de estacionamento no interior do lote, os usos e o número de fogos;

SUBSECÇÃO I

Áreas habitacionais (AH.1 e AH.2)

Artigo 10.º

Usos

1 — Edifícios Existentes a Manter — Devem permanecer os usos existentes em todas as edificações a manter identificadas na Planta de Implantação, em pretendidas intervenções de conservação, reconstrução, alteração ou ampliação das mesmas construções, com exceção das utilizações que perturbem o ambiente urbano, ou que provoquem poluição, ou sobrecarga das redes públicas.

2 — Edifícios Propostos — Nas novas edificações identificadas na Planta de Implantação, os usos estabelecidos no Quadro Anexo II, têm natureza vinculativa.

Artigo 11.º

Alinhamentos

1 — Edifícios Existentes a Manter — É interdita a modificação dos alinhamentos definidos pelas edificações existentes a manter, identificadas na Planta de Implantação, em pretendidas intervenções de conservação, reconstrução, alteração ou ampliação das mesmas construções.

2 — Edifícios Propostos — As edificações em novos lotes devem respeitar os alinhamentos da frente edificada definidos na Planta de Implantação, sendo admitidas soluções de desenho de fachada que integrem planos ou volumes diferenciados, desde que não seja alterada a definição do espaço público.

Artigo 12.º

Cota de Soleira

1 — Edifícios Existentes a manter — É interdita a alteração da cota de soleira das edificações existentes a manter identificadas na Planta de implantação, em pretendidas intervenções de conservação, reconstrução, alteração ou ampliação nas mesmas construções.

2 — Edifícios Propostos — A cota de soleira das novas edificações é a constante na Planta de Implantação bem como no Quadro Anexo II, salvo em situações de aferição à cota do arruamento devendo nestes casos, ser fixada:

a) nos edifícios de habitação coletiva em 0,20 metros acima da cota do respetivo passeio no ponto de cota média do plano da fachada principal.

b) nas moradias unifamiliares isoladas em 0,20 metros acima da cota do respetivo passeio, no ponto mais desfavorável.

Artigo 13.º

Altura da Fachada

1 — Edifícios Existentes a Manter — É interdita a alteração da altura da fachada das edificações existentes a manter ou a recuperar, identificadas na Planta de Implantação em pretendidas intervenções de conservação, reconstrução, alteração ou ampliação das mesmas construções.

2 — Edifícios Propostos — A altura da fachada nas novas edificações deve respeitar o estabelecido na planta de Implantação bem como no Quadro Anexo II, designadamente o n.º de pisos máximo e a cota de cumeeira.

3 — Admite -se ajustamento na cota de cumeeira fixada, desde que devidamente justificada por alteração da cota de soleira da construção.

Artigo 14.º

Coberturas

1 — Edifícios Existentes a Manter — Devem ser mantidas as coberturas das edificações existentes a manter identificadas na Planta de Implantação, em pretendidas intervenções de conservação, reconstrução, alteração ou ampliação nas mesmas construções, salvo nos casos de reconhecida melhoria na qualidade arquitetónica do edifício e desde que a solução não se traduza na construção de pisos recuados relativamente ao plano da fachada.

2 — Edifícios Propostos — Nas novas edificações as coberturas podem ser executadas em cobertura plana ou inclinada, que assegure:

a) nas bandas de habitação coletiva, a definição de apenas uma solução, que poderá ser plana ou inclinada de uma ou duas águas, decorrente de especificação constantes nas prescrições do loteamento, integrando um único tipo de remate acompanhado do respetivo sistema de caleiras de escoamento de águas pluviais;

b) nas moradias unifamiliares isoladas, a adequada integração na conceção arquitetónica global do edifício.

Artigo 15.º

Volumes

1 — Edifícios Existentes a Manter — Devem ser mantidos os volumes das edificações existentes a manter identificadas na Planta de Implantação, em pretendidas intervenções de conservação, reconstrução, alteração ou ampliação nas mesmas construções.

2 — Constitui exceção ao disposto no número anterior as situações em que, após vistoria dos serviços técnicos municipais, seja reconhecida a necessidade de alteração do volume existente para garantir a melhoria das condições de habitabilidade, de funcionamento, de organização ou de composição interna.

3 — Edifícios Propostos — Os volumes das novas edificações devem ser de grande simplicidade, dando cumprimento ao estabelecido no Quadro Anexo II, não sendo permitida a construção de varandas e corpos balançados que ultrapassem o polígono base.

Artigo 16.º

Materiais a Aplicar no Exterior

Edifícios Existentes a Manter e Edifícios Propostos — Os materiais a aplicar no exterior das edificações devem ser os seguintes:

a) Paredes

a.1) Pedra da região;

a.2) reboco liso, cobrindo alvenarias e pintado a tinta de água ou cal;

a.3) Betão à vista ou tratado;

b) Vãos

b.1) Caixilharias de madeira pintada, ferro pintado ou alumínio termolacado;

b.2) Vidros não espelhados;

c) Coberturas

c.1) Coberturas inclinadas em telha de tipo regional ou telha de canudo de barro castanho;

c.2) coberturas em terraço em materiais cerâmicos, designadamente tijoleira ou ladrilhos de barro.

Artigo 17.º

Cores a Aplicar no Exterior

1 — Edifícios Existentes a Manter e Edifícios Propostos — As cores a aplicar no exterior das edificações devem ser as seguintes:

a) branca;

b) ocres e amarelos;

c) rosas;

d) azuis e verdes claros.

2 — Nas bandas de habitação coletiva é recomendada a aplicação de uma única cor, podendo esta constituir um elemento de identificação da banda, caso em que tal, é previamente definido pela Câmara Municipal.

Artigo 18.º

Expressão Arquitetónica

1 — A expressão arquitetónica das novas edificações ou as intervenções em edifícios existentes a manter deve respeitar as regras tradicionais de construção, sendo recomendável a aplicação de modelos arquitetónicos contemporâneos.

2 — De modo a assegurar a qualificação da imagem urbana, a instalação de equipamentos de águas, esgotos, eletricidade, telecomunicações, nomeadamente cabos, condutores e antenas, ventilações, elevações mecânicas, limpeza e manutenção bem como equipamentos de climatização, devem ser devidamente enquadrados no desenho do edifício, não podendo ser visíveis de qualquer ponto do espaço público.

Artigo 19.º

Publicidade

1 — É interdita a colocação de quaisquer elementos publicitários em coberturas, dispondo ou não de iluminação própria.

2 — Nas fachadas dos estabelecimentos comerciais, é admitida a instalação de anúncios, desde que adossada ao plano de fachada.

Artigo 20.º

Estacionamento Privado

Nas novas edificações, o estacionamento privado a prever de acordo com os parâmetros do Quadro Anexo II, deve ser instalado em caves ou em área exterior compreendida dentro do perímetro do lote.

Artigo 21.º

Logradouros

1 — Nos logradouros existentes é recomendada a manutenção das suas características atuais e a plantação de espécies arbóreas e arbustivas que contribuam para o enquadramento das construções e para a qualificação da imagem urbana.

2 — Nos logradouros propostos na Planta de Implantação, a área impermeabilizada não pode ser superior a 2/3 da respetiva área, sendo interdita a construção de anexos.

Artigo 22.º

Emparcelamento de lotes

Para a concretização de operações urbanísticas propostas no Plano, na Área Habitacional Norte — AH.1, os lotes para o efeito identificados no Quadro Anexo II, podem ser objeto de ações de emparcelamento, desde que:

a) Sejam cumulativamente cumpridos, os parâmetros fixados no Quadro Anexo II, através do somatório dos valores nele estabelecido e as prescrições da Planta de Implantação, quanto à dimensão dos polígonos base e à relação com o espaço público envolvente;

b) Sejam mantidos os usos fixados para cada um dos lotes;

c) Seja assegurada uma qualificada integração urbana e arquitetónica na frente edificada de rua ou quarteirão.

Artigo 23.º

Demolições

São interditas as demolições de edifícios, de muros de pedra basáltica e de passeios existentes, com exceção das situações identificadas na Planta de Implantação e nos casos em que aqueles elementos, careçam dos requisitos de segurança, solidez e salubridade, indispensáveis aos fins a que se destinam e a respetiva beneficiação ou reparação seja técnica ou economicamente inviável, de acordo com vistoria Municipal.

SUBSECÇÃO II

Áreas de comércio e serviços propostas (ACS.1 e ACS.2)

Artigo 24.º

Usos

1 — Edifícios Existentes a Manter — Devem permanecer os usos existentes em todas as edificações a manter identificadas na Planta de Implantação, em pretendidas intervenções de conservação, reconstrução, alteração ou ampliação das mesmas construções, com exceção das utilizações que perturbem o ambiente urbano, ou que provoquem poluição, ou sobrecarga das redes públicas.

2 — Edifícios Propostos — Nas novas edificações identificadas na Planta de Implantação, os usos estabelecidos no Quadro Anexo II, têm natureza vinculativa, devendo as atividades comerciais e de prestação de serviços ser instaladas nos pisos térreos.

Artigo 25.º

Alinhamentos

1 — Edifícios Existentes a Manter — É interdita a modificação dos alinhamentos definidos pelas edificações existentes a manter, identificadas na Planta de Implantação, em pretendidas intervenções de conservação, reconstrução, alteração ou ampliação das mesmas construções.

2 — Edifícios Propostos — As edificações em novos lotes devem respeitar os alinhamentos definidos na Planta de Implantação, sendo admitidas soluções de desenho de fachada que integrem planos ou volumes diferenciados, desde que não seja alterada a definição do espaço público;

3 — Nos edifícios propostos com indicação de galerias no piso térreo, conforme identificação na Planta de Implantação, a área de ocupação do solo encontra -se fixada no Quadro Anexo I, de modo a garantir a execução de galerias pedonais exteriores.

Artigo 26.º

Cota de Soleira

1 — Edifícios Existentes a manter — É interdita a alteração da cota de soleira das edificações existentes a manter identificadas na Planta de Implantação, em pretendidas intervenções de conservação, reconstrução, alteração ou ampliação nas mesmas construções.

2 — Edifícios Propostos — A cota de soleira das novas edificações é a constante na Planta de Implantação bem como no Quadro Anexo II.

Artigo 27.º

Altura da Fachada

1 — Edifícios Existentes a Manter — É interdita a alteração da altura da fachada/número de pisos máximo das edificações existentes a manter ou a recuperar, identificadas na Planta de Implantação em pretendidas intervenções de conservação, reconstrução, alteração ou ampliação das mesmas construções.

2 — Edifícios Propostos — A altura da fachada nas novas edificações deve respeitar o estabelecido na planta de Implantação bem como no Quadro Anexo II, designadamente o n.º de pisos máximo e a cota de cumeeira.

3 — Admite -se ajustamento na cota de cumeeira fixada, desde que devidamente justificada por alteração da cota de soleira da construção.

Artigo 28.º

Coberturas

1 — Edifícios Existentes a Manter — Devem ser mantidas as coberturas das edificações existentes a manter identificadas na Planta de Implantação, em pretendidas intervenções de conservação, reconstrução, alteração ou ampliação nas mesmas construções, salvo nos casos de reconhecida melhoria na qualidade arquitetônica do edifício e desde que a solução não se traduza na construção de pisos recuados relativamente ao plano da fachada.

2 — Edifícios Propostos — Nas novas edificações as coberturas podem ser executadas em cobertura plana ou inclinada, que assegure a adequada integração na conceção arquitetónica global do edifício.

Artigo 29.º

Volumes

1 — Edifícios Existentes a Manter — Devem ser mantidos os volumes das edificações existentes a manter identificadas na Planta de Implantação, em pretendidas intervenções de conservação, reconstrução, alteração ou ampliação nas mesmas construções.

2 — Constitui exceção ao disposto no número anterior as situações em que, após vistoria dos serviços técnicos municipais, seja reconhecida a necessidade de alteração do volume existente para garantir a melhoria das condições de habitabilidade, de funcionamento, de organização ou de composição interna.

3 — Edifícios Propostos — Os volumes das novas edificações devem ser de grande simplicidade, de acordo com o estabelecido no Quadro Anexo II, não sendo permitida a construção de varandas e corpos balançados que ultrapassem o polígono base.

Artigo 30.º

Materiais a Aplicar no Exterior

1 — Edifícios Propostos — Os materiais a aplicar no exterior das edificações, salvo soluções devidamente fundamentadas, aceites no procedimento administrativo, devem ser os seguintes:

a) Paredes

a.1) Pedra da região;

a.2) reboco liso, cobrindo alvenarias e pintado a tinta de água ou cal;

a.3) Betão à vista ou tratado;

b) Vãos

b.1) Caixilharias de madeira pintada, ferro pintado ou alumínio termolacado;

b.2) Vidros não espelhados;

c) Coberturas

c.1) Coberturas inclinadas em telha de tipo regional ou telha de canudo de barro castanho;

c.2) coberturas em terraço em materiais cerâmicos, designadamente tijoleira ou ladrilhos de barro

Artigo 31.º

Cores a Aplicar no Exterior

1 — Edifícios Propostos — As cores a aplicar no exterior das edificações, salvo soluções devidamente fundamentadas, aceites no procedimento administrativo, devem ser as seguintes:

- a) branco;
- b) ocre e amarelos;
- c) rosas;
- d) azuis e verdes.

Artigo 32.º

Expressão Arquitetónica

1 — A expressão arquitetónica das novas edificações deve respeitar as regras tradicionais de construção sendo recomendável a aplicação de modelos arquitetónicos contemporâneos.

2 — De modo a assegurar a qualificação da imagem urbana, a instalação de equipamentos de águas, esgotos, eletricidade, telecomunicações, nomeadamente cabos, condutores e antenas, ventilações, elevações mecânicas, limpeza e manutenção bem como equipamentos de climatização, devem ser devidamente enquadrados no desenho do edifício, não podendo ser visíveis de qualquer ponto do espaço público.

Artigo 33.º

Publicidade

1 — É interdita a colocação de quaisquer elementos publicitários em coberturas, dispondo ou não de iluminação própria.

2 — Nas fachadas dos estabelecimentos comerciais, é admitida a instalação de anúncios, desde que adossada ao plano de fachada.

Artigo 34.º

Estacionamento Privado

Nas novas edificações, o estacionamento privado a prever de acordo com os parâmetros do Quadro Anexo II, deve ser instalado em caves ou em área exterior compreendida dentro do perímetro do lote.

Artigo 35.º

Logradouros

1 — Nos logradouros existentes é recomendada a manutenção das suas características atuais e a plantação de espécies arbóreas e arbustivas que contribuam para o enquadramento das construções e para a qualificação da imagem urbana.

2 — Nos logradouros propostos na Planta de Implantação, a área impermeabilizada não pode ser superior a 2/3 da respetiva área, sendo interdita a construção de anexos.

3 — Os logradouros definidos na Planta de Implantação para os lotes 32, 33 e 34, são de uso público, sendo neles interdita qualquer ocupação ou utilização particulares.

Artigo 36.º

Demolições

São interditas as demolições de edifícios, de muros de pedra basáltica e de passeios existentes, com exceção das situações identificadas na Planta de Implantação e nos casos em que aqueles elementos, careçam dos requisitos de segurança, solidez e salubridade, indispensáveis aos fins a que se destinam e a respetiva beneficiação ou reparação seja técnica ou economicamente inviável, de acordo com vistoria municipal.

SUBSECÇÃO III

Área Tecnológica

Artigo 37.º

Usos

Na área tecnológica são definidos os seguintes usos:

1 - a) Equipamento

b) Indústria

2 – Os usos identificados no número anterior devem incidir na vertente tecnológica ou de saúde.

Artigo 37º A

Regime Aplicável

1 - Nas áreas de equipamento estruturante de saúde são aplicáveis as disposições constantes dos artigos 13.º, 28.º a 36º e 39.º, podendo as mesmas serem ajustadas ao respetivo programa de utilização devendo assegurar a qualificada integração arquitetónica no espaço urbano envolvente.

2 - A edificação nos lotes propostos pelo plano de pormenor obedece aos respetivos parâmetros definidos no anexo I ao presente regulamento.

4 - O polígono de implantação é o previsto na planta de implantação.

SECÇÃO II

Estrutura verde e espaço público

Artigo 38.º

Estrutura Verde e Espaço Público

1 — Os espaços verdes e públicos definidos na Planta de Implantação corresponde aos espaços exteriores de uso público constituídos pelas áreas verdes, áreas a pavimentar, alinhamentos de árvores e maciços arbóreos existentes, vocacionados para a circulação pedonal, integrando as áreas envolventes à rede viária, ao estacionamento e espaços de natureza privada.

2 — Nas áreas que constituem a estrutura verde, a circulação de veículos destina -se ao acesso a estacionamento, a cargas e descargas e a situações de emergência.

3 — A estrutura verde deverá ser objeto de Projetos de Espaços Exteriores que desenvolva e especifique os princípios estabelecidos no Plano, nomeadamente na definição de pavimentos, iluminação, arborização e instalação de mobiliário urbano.

SECÇÃO III

Estrutura viária

Artigo 39.º

Estrutura Viária

1 — A rede viária e estacionamento público, definidos na Planta de Implantação, Planta de Implantação — Estrutura viária e Planta de Implantação — Perfis Transversais correspondem a obras de urbanização do Plano.

2 — A estrutura viária deve ser objeto de Projetos das especialidades que desenvolvam e especifiquem os princípios estabelecidos no Plano, nomeadamente modelação, traçado e dimensionamento de arruamentos, implantação de infraestruturas e arborização.

3 — A instalação de mobiliário urbano deve ser incentivada, ficando sujeita à aprovação do respetivo projeto.

CAPÍTULO IV

Sistema de execução

Artigo 40.º

Sistema de execução

1 — O Plano, de acordo com o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua redação dada pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de dezembro, é executado através do sistema de cooperação, com atuação coordenada da Câmara Municipal e dos particulares interessados, cumprindo a programação estabelecida no Programa de Execução do Plano.

2 — Para a execução do Plano, podem ser efetuadas as operações de transformação fundiária que se mostrem necessárias, através de operações de loteamento, com fixação dos direitos e obrigações dos intervenientes mediante a celebração de contrato de urbanização, ou a constituição de associação entre a administração local e os proprietários para efeito de urbanização conjunta.

3 — A execução do Plano obriga à implementação dos mecanismos de perequação compensatória relativamente à distribuição de benefícios e encargos, nos termos estabelecidos nos artigos seguintes.

4 — Na impossibilidade de execução do Plano de acordo com o sistema previsto no número 1, a Câmara Municipal pode optar pelo sistema de imposição administrativa.

Artigo 41.º

Unidades de Execução

1 — Para efeito de aplicação dos mecanismos de perequação compensatória, no que se refere à distribuição dos benefícios e encargos decorrentes das operações urbanísticas consignadas no Plano, consideram -se 5 Unidades de Execução, conforme delimitação constante na Planta de Implantação.

2 — No âmbito de cada Unidade de Execução, devem os interessados, entre si, promover os acordos necessários, de modo a proporcionar a criação dos lotes definidos na Planta de Implantação e a distribuição de benefícios e encargos de acordo com os mecanismos de perequação compensatória previstos neste capítulo.

Artigo 42.º

Mecanismos de Perequação Compensatória

1 — Os mecanismos de perequação compensatória adotados no Plano, visam o cumprimento dos objetivos previstos no artigo 137 ° do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua redação dada pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de dezembro.

2 — Para a concretização das operações urbanísticas, devem ser aplicados de modo combinado, os mecanismos de perequação compensatória relativos à perequação de benefícios, decorrente da adoção do índice médio de utilização, à perequação de encargos, decorrente da adoção do índice de cedência médio e à repartição dos custos de urbanização.

3 — Nas parcelas P1, P2 e P3 identificadas na Planta de Implantação não são aplicáveis os mecanismos de perequação compensatória.

4 — Em alternativa à adoção da compensação prevista no número anterior, são permitidos entre proprietários, negócios jurídicos de compra e venda do IMU de acordo com o disposto no artigo 140.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua redação dada pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de dezembro.

Artigo 43.º

Perequação dos Benefícios — Edificabilidade Média

1 — Para efeitos de aplicação do mecanismo de perequação relativamente aos benefícios a atribuir a cada proprietário, é fixado em 0,46 o valor do índice médio de utilização (IMU), aplicável à superfície da parcela, independentemente dos usos existentes e propostos no Plano.

2 — A cada parcela corresponde, por aplicação do IMU, uma edificabilidade meramente abstrata.

3 — A fixação da edificabilidade concreta, decorre do cumprimento das prescrições estabelecidas no Plano e resulta do somatório da área bruta de construção permitida nos lotes a atribuir a cada proprietário.

4 — Quando a forma proposta para os lotes não coincida com os limites cadastrais dos prédios de que fazem parte, a determinação da edificabilidade concreta, só pode ocorrer no âmbito de operações urbanísticas, apresentadas para o conjunto dos prédios que perfazem o polígono do lote.

5 — Quando a edificabilidade concreta for superior à edificabilidade abstrata, o proprietário ou o conjunto de proprietários beneficiados, deve no procedimento administrativo relativo à operação urbanística pretendida, ceder para o domínio privado municipal, lotes com a edificabilidade excedente relativamente ao IMU fixado.

6 — A cedência de lotes referida no número anterior destina -se a concretizar a compensação dos proprietários da área de intervenção, cuja edificabilidade concreta é inferior à edificabilidade abstrata, sendo contabilizada como área de cedência para equipamento.

7 — Quando a edificabilidade concreta for inferior à edificabilidade abstrata, o proprietário ou o conjunto de proprietários afetados, quando pretenda realizar uma operação urbanística, deve ser compensado de modo adequado.

8 — O sistema de compensação referido nos números anteriores deve ser estabelecido em regulamento municipal, que preveja, como medidas alternativas ou complementares:

a) A redução ou a isenção das taxas legalmente devidas no procedimento administrativo relativo à operação urbanística;

b) A atribuição de lotes com a capacidade construtiva em falta, resultantes da aplicação do disposto nos anteriores números 5 e 6;

c) O pagamento de compensações em numerário ou em espécie por proprietários com excesso de edificabilidade e a sua atribuição a proprietários com edificabilidade em falta;

d) A aquisição da edificabi1 — Para efeito de aplicação do mecanismo de perequação relativamente aos encargos a atribuir a cada proprietário, é fixado em 1,60 o valor do índice de cedência médio (ICM), aplicável à edificabilidade concreta que aquele passa a deter como resultado da aplicação do mecanismo de perequação de benefícios.

2 — A cada parcela corresponde, por aplicação do ICM, uma área de cedência meramente abstrata.

3 — A determinação da área de cedência concreta, decorre do cumprimento das prescrições estabelecidas no Plano e resulta da dedução à superfície da parcela, da área dos lotes que o proprietário passa a deter como resultado da aplicação do mecanismo de perequação de benefícios.

4 — Quando a área de cedência concreta for inferior à área de cedência abstrata, o proprietário deve compensar o Município em numerário ou espécie, nos termos a fixar em regulamento municipal.

5 — Quando a área de cedência concreta for superior à área de cedência abstrata, o proprietário deve, quando pretenda realizar uma operação urbanística, ser compensado em termos adequados.

6 — O sistema de compensação referido nos números anteriores deve ser estabelecido em regulamento municipal, que deve prever, como medidas alternativas ou complementares:

a) A redução ou a isenção das taxas legalmente devidas no procedimento administrativo relativo à operação urbanística;

b) A aquisição da área de cedência em excesso pelo município, por compra ou permuta;

c) A cobrança de valores em numerário ou em espécie a proprietários que efetuam cedências inferiores à área de cedência abstrata e a sua atribuição a proprietários com área de cedência em excesso.

7 — As áreas objeto de cedência concreta devem integrar o domínio público municipal, com exceção das cedências de lotes destinados à compensação de edificabilidade ou à implantação de equipamentos de utilização coletiva que deverão integrar o domínio privado municipal.

Artigo 45.º

Perequação dos Encargos — Repartição dos Custos de Urbanização

1 — Para efeitos de aplicação do mecanismo de perequação relativamente aos encargos a atribuir a cada proprietário, é fixada a obrigatoriedade de repartição dos custos de urbanização, na proporção direta dos respetivos benefícios, medidos pela edificabilidade concreta que o proprietário da parcela passa a deter como resultado da aplicação do mecanismo de perequação de benefícios.

2 — Constituem obrigações dos proprietários que promovam as operações urbanísticas, a execução e o suporte integral dos custos de urbanização que digam respeito a obras de urbanização local de acordo com o desenho constante na Planta de Implantação.

3 — Incumbe, ainda, aos proprietários que promovam as operações urbanísticas consignadas no Plano, a participação no financiamento dos custos relativos a obras de urbanização geral, da responsabilidade do Município, designadamente:

a) A execução das demolições necessárias à implantação do sistema viário principal e indemnização dos respetivos proprietários;

b) A aquisição municipal de prédios ou partes de prédios necessários à execução do sistema viário principal;

c) A execução da praça institucional, da zona verde de enquadramento à Calçada do Mirante e dos arranjos paisagísticos envolventes ao sistema viário principal.

4 — As condições da participação referida no número anterior são estabelecidas em regulamento municipal, que integre, como medidas alternativas ou complementares:

a) O valor da taxa a cobrar a cada proprietário, na proporção da respetiva edificabilidade concreta, tendo como base a previsão da totalidade dos investimentos municipais referidos no anterior número 3;

b) A redução ou a isenção das taxas legalmente devidas no procedimento administrativo relativo à operação urbanística, sempre que o proprietário assuma a responsabilidade pelo financiamento e execução das obras referidas no anterior número 3.

CAPÍTULO V

Disposição final

Artigo 46.º

Entrada em Vigor

O Plano entra em vigor no quinto dia posterior ao da data da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARCIAIS											
N.º Lote	Área Lote (m2)	Área de Ocupação do Solo max. (m2)	Área de Implantação max. (m2)	N.º Pisos max.		Área de Construção max. (m2)	Cota de Soleira	Cota de Cumeeira	Lug. Estac. (Int. lote)	N.º Fogos	Usos
				Acima do solo	Em cave						
1	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	55,70	70,00	10	8	H
2	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	53,70	68,00	10	8	H
3	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	51,70	66,00	10	8	H
4	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	49,70	64,00	10	8	H
5	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	55,70	70,00	10	8	H
6	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	53,70	68,00	10	8	H
7	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	51,70	66,00	10	8	H
8	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	49,70	64,00	10	8	H
9	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	57,70	72,00	10	8	H
10	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	55,70	70,00	10	8	H
11	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	53,70	68,00	10	8	H
12	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	51,70	66,00	10	8	H
13	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	57,70	72,00	10	8	H
14	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	55,70	70,00	10	8	H
15	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	53,70	68,00	10	8	H
16	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	51,70	66,00	10	8	H
17	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	55,20	69,00	10	8	H
18	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	54,20	68,00	10	8	H
19	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	53,20	67,00	10	8	H
20	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	56,20	70,00	10	8	H
21	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	55,20	69,00	10	8	H
22	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	54,20	68,00	10	8	H
23	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	53,20	67,00	10	8	H
24	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	58,20	72,00	10	8	H
25	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	57,20	71,00	10	8	H
26	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	56,20	70,00	10	8	H
27	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	55,20	69,00	10	8	H

28	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	58,20	72,00	10	8	H
29	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	57,20	71,00	10	8	H
30	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	56,20	70,00	10	8	H
31	300,00	300,00	300,00	4	1	1 200,00	55,20	69,00	10	8	H
32	2 250,00	688,00	1 650,00	3	2	3 988,00	48,90	61,00	150	-	S+C(P0)
33	2 250,00	688,00	1 650,00	3	2	3 988,00	50,90	63,00	150	-	S+C(P0)
34	2 250,00	688,00	1 650,00	3	2	3 988,00	52,90	65,00	150	-	S+C(P0)
35	3 510,00	2 606,97	3 510,00	3	2	9 626,97	47,20	58,80	234	-	E
36	6 895,00	6 895,00	6 895,00	3	1	11 677,00	47,20	58,80	132	-	E
37	2 655,70	1 065,00	1 065,00	2	1	2 130,00	50,50	58,40	35	-	S
38	852,00	350,00	350,00	2	1	700,00	48,50	56,40	11	-	S
39	637,90	350,00	350,00	2	1	700,00	48,00	55,90	11	-	S
40	1 481,20	350,00	350,00	2	1	700,00	47,50	55,40	11	-	S
41 A	6 000,00	3 663,00	3 663,00	3	1	10 989,00	44,80	60,60	10	-	I+E
41 B	16 139,20	11 054,00	11 054,00	3	1	33 162,00	43,40	59,20	25	-	E
42	3 349,90	-	1 675,00	1	-	1 675,00	36,00	-	-	-	S
43	10 417,20	3 600,00	3 600,00	1/2/ 3	-	9 320,00	41,20	53,10/56,60	186	-	C/S
44	586,20	150,00	150,00	2	-	300,00	40,50	47,00	1	1	H
45	778,60	150,00	150,00	2	-	300,00	41,05	47,55	1	1	H
46	720,80	150,00	150,00	2	-	300,00	41,60	48,10	1	1	H
47	913,30	150,00	150,00	2	-	300,00	42,15	48,65	1	1	H
48	712,93	150,00	150,00	2	-	300,00	42,70	49,20	1	1	H
49	804,31	150,00	150,00	2	-	300,00	43,25	49,75	1	1	H
50	908,28	150,00	150,00	2	-	300,00	43,80	50,30	1	1	H
51	1 016,45	150,00	150,00	2	-	300,00	44,35	50,85	1	1	H

ANEXO II

PARÂMETROS URBANÍSTICOS TOTAL

ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO	202 121,60 m ²
ÁREA DE LOTES	74 428,27 m ²
ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO:	
CONSTRUÇÕES EXISTENTES A MANTER*	1 761,25 m ²
CONSTRUÇÕES PROPOSTAS	
HABITAÇÃO	10 500,00 m ²
COMÉRCIO OU SERVIÇOS	10 540,00 m ²
INDÚSTRIA	3 663, 00 m ²
EQUIPAMENTOS	7 080,00 m ²
TOTAL	46 162,00 m ²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO ACIMA DO SOLO:	
CONSTRUÇÕES EXISTENTES A MANTER*	3 522,50 m ²
CONSTRUÇÕES PROPOSTAS	
HABITAÇÃO	39 600,00 m ²
COMÉRCIO	6 724,00 m ²
SERVIÇOS	20 465,00 m ²
INDÚSTRIA	10 989,00 m ²
EQUIPAMENTOS	54 465,97 m ²
TOTAL	132 243,97 m ²
NÚMERO DE FOGOS PROPOSTOS	256 unidades
NÚMERO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO	
NO INTERIOR DO LOTE	1 423 unidades
PÚBLICOS / AO AR LIVRE	781 unidades
TOTAL	2 204 unidades
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO (I .O.S.)	0,22
COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO DO SOLO (C.O.S.)	0,65
ESPAÇO PÚBLICO PROPOSTO	
ÁREAS VERDES	30 027,93 m ²
ÁREAS PAVIMENTADAS	12 816,20 m ²
VIAS E ESTACIONAMENTO	36 008,90 m ²
PASSEIOS	37 365,60m ²
EQUIPAMENTOS	7 080,00m ²
TOTAL	123 298,63m ²
*Áreas aproximadas	