



**vasco da cunha**  
estudos e projectos (lisboa), s.a.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

## PLANO DE PORMENOR DA ZONA DESPORTIVA DE TAVEIRO

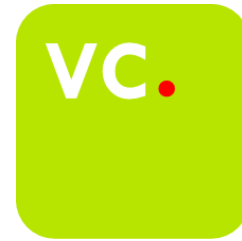
Plano

### REGULAMENTO

Urbanismo

Abril 2010

Revisão 09



## **EQUIPA TÉCNICA**

### **Coordenação Geral**

Gustavo da Cunha – *Arquitecto*

### **Coordenação da Equipa**

Isabel Vaz Serra – *Arquitecta / Urbanista*

Paulo Esteves - *Arquitecto/ Gestão Urbanística*

João Carlos Branco – *Arquitecto/ Planeamento Urbano e Territorial*

Patrícia Moreira - *Geógrafa*

### **Técnicos**

Sandra Gomes - *Arquitecta/ Gestão Urbanística*

Carla Mesquita – *Arquitecta/ Planeamento Regional e Urbano*

Rita Costa – *Arquitecta/Planeamento Urbano e Territorial*

Inês Machado- *Arquitecta/ Planeamento Urbano*

Sílvia Filipe- *Arquitecta/ Gestão Urbanística*

Patrícia Moreira - *Geógrafa*

Carla Campos - *Jurista*

Carlos Eduardo Santos - *Arquitecto Paisagista*

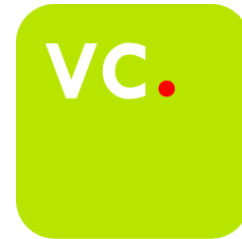
Elsa Caeiro - *Arquitecta*

Jorge Fanica - *Engenheiro de Energia e Sistemas de Potência*

Rita Antunes - *Engenheira do Território*

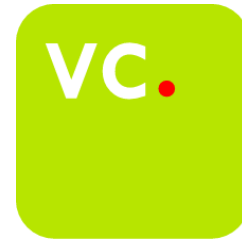
António Madeira – *Engenheiro Civil*

Ana Simões – *Engenheira Electrotécnica*



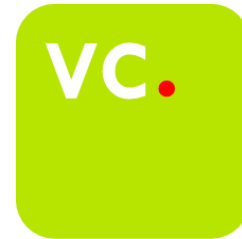
## **ÍNDICE GERAL**

<b>CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO II - SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA .....</b>	<b>10</b>
<b>CAPÍTULO III - OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO SOLO .....</b>	<b>12</b>
SECÇÃO I – ESTRUTURA FÍSICA E FUNCIONAL .....	13
SECÇÃO II – ESTRUTURA VERDE E EQUIPAMENTOS .....	14
SECÇÃO III – ESTRUTURA VIÁRIA .....	18
<b>CAPÍTULO IV - EDIFICABILIDADE.....</b>	<b>21</b>
SECÇÃO I – CONDIÇÕES DE EDIFICABILIDADE .....	21
SECÇÃO II – MATERIAIS E CORES .....	22
<b>CAPÍTULO V – EXECUÇÃO E COMPENSAÇÃO .....</b>	<b>25</b>
SECÇÃO I –EXECUÇÃO .....	25
SECÇÃO II – COMPENSAÇÃO .....	26
<b>CAPÍTULO VI - DISPOSIÇÕES FINAIS .....</b>	<b>28</b>
<b>ANEXO I – QUADRO DE PARCELAMENTO .....</b>	<b>29</b>
<b>ANEXO II – QUADRO DE PARCELAMENTO DA SITUAÇÃO EXISTENTE .....</b>	<b>33</b>
<b>ANEXO III – QUADRO DE PARCELAMENTO DOS EQUIPAMENTOS .....</b>	<b>35</b>
<b>ANEXO IV – PERFIS TRANSVERSAIS TIPO.....</b>	<b>37</b>

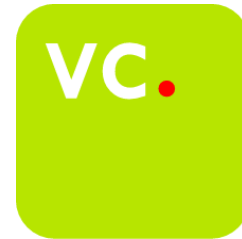


## ÍNDICE DAS PEÇAS DESENHADAS

disciplina	n.º desenho			rev.	descrição	escala
	área	objecto	n.º ordem			
<b>ELEMENTOS QUE CONSTITUEM O PLANO</b>						
URB	0	0	01	08	Planta de Implantação	1: 1 000
URB	0	0	02	07	Planta de Condicionantes	1: 1 000
<b>ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO – gestão, execução e transformação fundiária</b>						
URB	0	1	01	07	Planta de Gestão e Transformações Fundiárias	1: 1 000
URB	0	1	02	07	Planta de Execução	1: 1 000
URB	0	1	03	04	Planta do Cadastro Existente	1: 1 000
<b>ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO – enquadramento regional e legal</b>						
URB	0	2	01	03	Planta de Enquadramento	1: 25 000
URB	0	2	02	03	Planta de Enquadramento em Planos de Hierarquia Superior – PDM de Coimbra	1: 25 000
URB	0	2	03	04	Planta de Exclusões à RAN	1:2 000
URB	0	2	04	05	Planta de Exclusões à REN	1:2 000
<b>ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO – desenho urbano</b>						
URB	0	3	01	06	Planta de Trabalho: Demolições, Modelação, Espaços Exteriores e Equipamentos	1: 1 000
URB	0	3	02	06	Planta de Circulação e Tipos de Pavimento	1: 1 000
URB	0	3	03	06	Planta de Usos - Parcelas/ Edificações Novas	1: 2 000
URB	0	3	04	04	Perfis Transversais Tipo	1: 200
URB	0	3	05	05	Perfis Longitudinais	1: 500
<b>ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO – cartografia</b>						
URB	0	4	01	04	Planta de Situação Existente	1: 1 000
<b>ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO – caracterização da estrutura natural</b>						
URB	0	5	01	03	Planta de Festos e Talvegues	1: 2 000
URB	0	5	02	03	Planta Hipsométrica	1: 2 000
URB	0	5	03	03	Planta de Declives	1: 2 000
URB	0	5	04	03	Planta de Exposições Solares	1: 2 000



disciplina	n.º desenho			rev.	descrição	escala
	área	objecto	n.º ordem			
<b>ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO – infra-estruturas urbanas (energia)</b>						
URB	0	6	01	04	Planta da Rede Eléctrica - Média Tensão Traçado das Redes Existentes e Propostas	1: 1 000
URB	0	6	02	03	Planta da Rede Eléctrica - Média Tensão Traçado das Redes Existentes	1: 1 000
<b>ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO – infra-estruturas urbanas (telecomunicações)</b>						
URB	0	7	01	04	Planta da Rede de Telecomunicações – Traçados da Rede de Cabos e Tubagens Existentes e Propostas	1: 1 000
URB	0	7	02	03	Planta da Rede de Telecomunicações – Traçados da Rede de Cabos e Tubagens Existentes	1: 1 000
<b>ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO – infra-estruturas (água)</b>						
URB	0	8	01	04	Planta do Traçado da Rede de Abastecimento de Água Existente e Proposta	1: 1 000
URB	0	8	02	03	Planta do Traçado da Rede de Abastecimento de Água Existente	1: 1 000
<b>ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO – infra-estruturas (saneamento básico)</b>						
URB	0	9	01	04	Planta do Traçado da Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas Existente e Proposta	1: 1 000
URB	0	9	02	03	Planta do Traçado da Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas Existente	1: 1 000
URB	0	9	03	04	Planta do Traçado da Rede de Drenagem de Águas Pluviais - Proposta	1: 1 000
URB	0	9	04	03	Planta do Traçado da Rede de Drenagem de Águas Pluviais - Existente	1: 1 000



## **CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

### Artigo 1.º

---

#### *Objecto, âmbito territorial e natureza jurídica*

1. O presente Regulamento faz parte integrante do Plano de Pormenor da Zona Desportiva de Taveiro, adiante designado por Plano, o qual tem por objectivo estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação e uso do solo dentro dos limites da sua área de intervenção, delimitada na Planta de Implantação.
2. O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as suas disposições de cumprimento obrigatório, quer para intervenções de iniciativa pública, quer de iniciativa privada ou cooperativa.
3. Em todos os actos abrangidos por este Regulamento serão respeitados, cumulativamente com as suas disposições, todos os diplomas legais e regulamentos de carácter geral em vigor.

### Artigo 2.º

---

#### *Relação com outros instrumentos de gestão territorial*

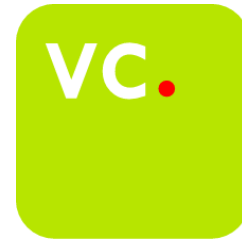
Todas as acções, de intervenção pública ou privada, têm de respeitar obrigatoriamente as disposições deste Regulamento e o proposto nas peças desenhadas que constituem o Plano, sem prejuízo das demais peças que o acompanham, bem como o definido em instrumentos de gestão territorial de hierarquia superior e ainda noutras normas que venham a tornar-se eficazes após a sua entrada em vigor.

### Artigo 3.º

---

#### *Conteúdo documental*

1. O Plano é constituído por:
  - a) Regulamento;
  - b) Planta de Implantação;
  - c) Planta de Condicionantes.
2. O Plano é acompanhado por:
  - a) Relatório fundamentando as soluções adoptadas;
  - b) Programa de Execução das acções previstas e respectivo Plano de Financiamento;
  - c) Mapa de Ruído;



- d) Planta de Gestão e Transformações Fundiárias;
- e) Planta de Execução;
- f) Planta do Cadastro Existente;
- g) Planta de Enquadramento;
- h) Planta de Enquadramento em Planos de Hierarquia Superior – PDM de Coimbra;
- i) Planta de Exclusões à RAN;
- j) Planta de Exclusões à REN;
- k) Planta de Trabalho: Demolições, Modelação, Espaços Públicos e Equipamentos;
- l) Planta de Circulação e Tipos de Pavimento;
- m) Planta de Usos – Parcelas/Edificações Novas;
- n) Perfis Transversais Tipo;
- o) Perfis Longitudinais;
- p) Planta da Situação Existente;
- q) Planta de Festos e Talvegues;
- r) Planta Hipsométrica;
- s) Planta de Declives;
- t) Planta de Exposições Solares;
- u) Planta da Rede Eléctrica – Média Tensão – Traçado das Redes Existentes e Propostas;
- v) Planta da Rede Eléctrica – Média Tensão – Traçado das Redes Existentes;
- w) Planta da Rede de Telecomunicações - Rede de Cabos e Tubagens Existentes e Propostas;
- x) Planta da Rede de Telecomunicações - Traçado da Rede de Cabos e Tubagens Existentes;
- y) Planta do Traçado da Rede de Abastecimento de Água Existente e Proposta;
- z) Planta do Traçado da Rede de Abastecimento de Água Existente;
- aa) Planta do Traçado da Rede de Drenagem Águas Residuais Domésticas Existente e Proposta;
- bb) Planta do Traçado da Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas Existente;
- cc) Planta do Traçado da Rede de Drenagem de Águas Residuais Pluviais Proposta;
- dd) Planta do Traçado da Rede de Drenagem de Águas Residuais Pluviais Existente.

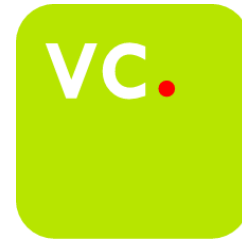
#### Artigo 4.º

---

##### *Definições*

Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente Regulamento são adoptadas, designadamente, as definições adiante indicadas:

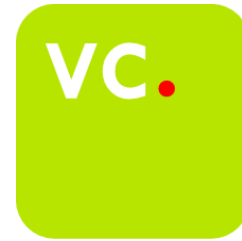
- a) **alinhamento** – delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de conformidade com a via pública;
- b) **altura da edificação** – dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo



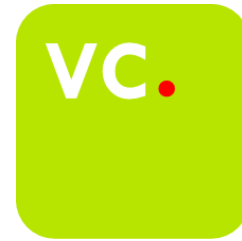
chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.

- c) **anexo** – edifício destinado a um uso complementar e dependente do edifício principal.
- d) **Área de construção do edifício** – somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros varandas e terraços cobertos);
- e) **área de cedência** – área a ceder pelo promotor destinada à circulação pedonal e de veículos, à instalação de infra-estruturas, a espaços verdes e de lazer, a equipamentos de utilização colectiva e a estacionamento e que é estabelecida como o encargo padrão devido ao município, a ser suportado pelo promotor aquando da emissão do alvará de loteamento;
- f) **área de implantação do edifício** – área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende: o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo; o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave;
- g) **área de intervenção do Plano** – porção contínua do território, delimitada por uma linha poligonal fechada, sobre o qual o plano se dispõe;
- h) **área total de construção** – somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada do território;
- i) **área total de implantação** – somatório das áreas de implantação de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada do território;
- j) **cave** - espaço enterrado total ou parcialmente, desde que obedeça cumulativamente às seguintes condições: nos alçados virados para o espaço público, a cota do plano inferior da laje de cobertura deverá estar, em média, a menos de 0,90 m acima da cota do terreno adjacente; a cota do respectivo pavimento não poderá estar em nenhum ponto mais do que 0,20m acima da cota do terreno adjacente;
- k) **cota de soleira** – cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício;
- l) **edificabilidade** – quantidade de edificação que, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis, pode ser realizada numa dada porção do território;
- m) **edificação** – actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;
- n) **edifício** – construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, destinada a utilização humana ou a outros fins;
- o) **elevação da soleira** – diferença altimétrica entre a cota de soleira e a cota do passeio adjacente que serve a entrada principal do edifício;

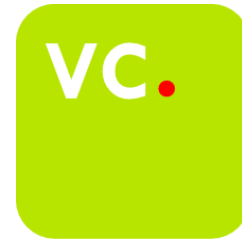




- p) **equipamento de utilização colectiva** – edificações e espaços não edificados afectos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades colectivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da protecção civil;
- q) **fachada** – cada uma das faces aparentes do edifício, constituída por uma ou mais paredes exteriores directamente relacionadas entre si;
- r) **fogo** – parte ou totalidade de um edifício, dotada de acesso independente, constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares;
- s) **índice de utilização do solo** – quociente entre a área total de construção e a área de solo a que o índice diz respeito;
- t) **índice de ocupação do solo** – é o quociente entre a área total de implantação e a área de solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem;
- u) **obras de alteração** – obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de construção ou de implantação ou da altura da edificação;
- v) **obras de ampliação** – obras de que resulte o aumento da área de construção ou de implantação, da altura da edificação ou do volume de uma edificação existente;
- w) **obras de conservação** – 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;
- x) **obras de construção** – obras de criação de novas edificações;
- y) **obras de demolição** – obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;
- z) **obras de reconstrução** – obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, da qual resulte a manutenção ou reconstituição da estrutura das fachadas, da altura da edificação e do número de pisos;
- aa) **obras de urbanização** – obras de criação e remodelação de infra-estruturas destinadas a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva;
- bb) **operações de loteamento** – acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e de que resulte a divisão de um ou vários prédios, ou do seu parcelamento;
- cc) **operações urbanísticas** – operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;
- dd) **parcela** – porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente;



- ee) **pé-direito** – altura, medida na vertical, entre o pavimento e o tecto de um compartimento;
- ff) **perequação** – redistribuição quantitativa dos benefícios e dos encargos resultantes da execução de um instrumento de gestão territorial vinculativo dos particulares ou de outro instrumento de intervenção urbanística a que a lei atribua esse efeito;
- gg) **piso** – cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé-direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização;
- hh) **reparcelamento** – operação de recomposição da estrutura fundiária que incide sobre o conjunto dos prédios de uma área delimitada de solo urbano e que tem por finalidade adaptar essa estrutura fundiária a novas necessidades de utilização do solo previstas em plano municipal de ordenamento do território ou em alvará de loteamento.
- ii) **unidade multifuncional de apoio** – edificação passível de ser integrada na estrutura verde definida no âmbito da intervenção do Plano; representa o ponto de encontro e o suporte funcional das actividades relacionadas, nomeadamente com o recreio e lazer, podendo agregar funções e serviços de apoio como: estabelecimentos de restauração e bebidas, apoio desportivo, serviços de informação, instalações sanitárias, posto de socorros, tabacaria e afins, telefone público, comércio de alimentos pré-confeccionados, bebidas e gelados;
- jj) **unidade de execução** – porção de território delimitada para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial;



## **CAPÍTULO II - SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

### Artigo 5.º

---

#### *Âmbito*

1. Na área do Plano verifica-se a existência das seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor:

- a) Património Natural:
  - i Reserva Ecológica Nacional – áreas com risco de erosão;
  - ii Domínio Hídrico - linha de água e respectivas margens;
- b) Infra-estruturas Básicas:
  - i Abastecimento de Água – conduta adutora;
  - ii Linhas Eléctricas – linha subterrânea a 15kv e linha aérea a 15kv;
- c) Infra-estruturas de Transportes e Comunicações:
  - i Estradas Nacionais – estrada nacional EN7-1;
  - ii Vias Municipais – estrada municipal EM1162.

2. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas no número anterior encontram-se assinaladas na Planta de Condicionantes.

### Artigo 6.º

---

#### *Regime*

A ocupação, uso e transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no artigo anterior, obedece ao disposto na legislação aplicável.

### Artigo 7.º

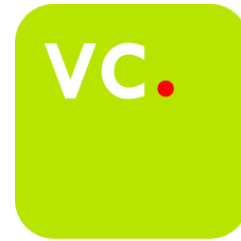
---

#### *Ruído*

Para efeitos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído e face aos dados acústicos recolhidos e proposta funcional do Plano, a área de intervenção é classificada como Zona Mista.

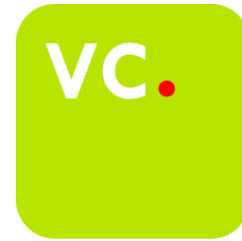
1. No interior da área do Plano é proibida a construção de instalações e de infra-estruturas que tenham impacte no ambiente sonoro, designadamente que ultrapassem os valores legalmente definidos na lei como máximos para uma Zona Mista.

2. As actividades que no período diurno e entardecer ultrapassem os 60dB (A) devem ser sujeitas a um estudo específico de ruído que demonstre prospectivamente a manutenção e cumprimento dos



requisitos legais nos receptores, após a sua entrada em funcionamento.

3. São interditas as actividades que funcionando no período nocturno ultrapassem os 45dB (A).
4. Aquando do licenciamento municipal de operações urbanísticas devem ser salvaguardadas medidas de minimização do ruído, designadamente o definido no ponto 4 – Medidas Mitigadoras dos Níveis Acústicos, do relatório do Mapa de Ruído.



## CAPÍTULO III - OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO SOLO

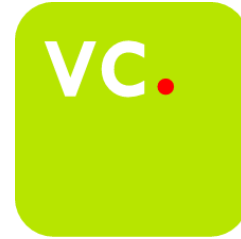
### Artigo 8.º

---

#### *Categorias de uso do solo*

São constituídas as seguintes categorias de uso do solo, sem prejuízo das condicionantes existentes e de todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, identificadas na Planta de Implantação:

- a) Estrutura Física e Funcional:
  - i) Parcelas/Edificações Existentes a Manter;
  - ii) Parcelas/Edificações Novas;
  - iii) Comércio/Serviços.
  
- b) Estrutura Verde e Equipamentos:
  - i) Equipamentos de Utilização Colectiva;
  - ii) Verde de Valorização Urbana;
  - iii) Verde Equipado;
  - iv) Logradouro;
  - v) Espaço de Utilização Colectiva;
  - vi) Linha de Água a Requalificar;
  - vii) Linha de Água a Preservar;
  - viii) Fonte Existente a Preservar;
  - ix) Alinhamento Arbóreo;
  - x) Maciço Arbóreo.
  
- c) **Estrutura Viária:**
  - i) Circulação Automóvel;
  - ii) Circulação Automóvel Condicionada;
  - iii) Circulação Pedonal;
  - iv) Passagem Pedonal Aérea/Sobre a Linha de Água;
  - v) Acesso Viário à Parcela;
  - vi) Estacionamento Público;
  - vii) Passadeiras de Peões;
  - viii) Recolha Separativa e Indiferenciada de Resíduos Sólidos Urbanos.



## SECÇÃO I – ESTRUTURA FÍSICA E FUNCIONAL

### Artigo 9.º

---

#### *Parcelas/edificações existentes a manter*

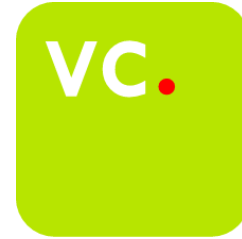
1. Nas parcelas/edificações existentes a manter, são permitidas obras de alteração, ampliação, conservação e reconstrução desde que não desvalorizem as características ambientais, paisagísticas e arquitectónicas da envolvente, respeitem os alinhamentos obrigatórios das edificações e obedeçam ao disposto no Capítulo IV do presente Regulamento.
2. As obras de alteração, ampliação, conservação e reconstrução ficam ainda sujeitas às seguintes disposições:
  - a) Observância dos parâmetros urbanísticos dispostos no Quadro de Parcelamento da Situação Existente, anexo ao Presente Regulamento;
  - b) A manutenção das áreas de logradouro existentes, excepto quando seja manifestamente impossível garantir áreas habitáveis mínimas
  - c) O respeito pelos alinhamentos obrigatórios para as novas edificações;
  - d) Qualquer operação urbanística a efectuar na parcela Pe05, deve prever a alteração do seu acesso viário para a área de circulação automóvel condicionada confinante.
3. Aquando dos pedidos de comunicação prévia ou licenciamento administrativo de obras de alteração, deve respeitar-se o Capítulo IV do presente Regulamento.

### Artigo 10.º

---

#### *Parcelas/ edificações novas*

1. As parcelas/edificações novas devem respeitar os usos e os parâmetros de edificabilidade constantes no Quadro de Parcelamento anexo ao presente Regulamento.
2. Os usos complementares à habitação localizam-se sempre no piso térreo da edificação.
3. As condições de edificação a que ficam sujeitas as edificações novas, bem como materiais e cores a aplicar, ficam sujeitas ao disposto no Capítulo IV do presente Regulamento.



## SECÇÃO II – ESTRUTURA VERDE E EQUIPAMENTOS

### Artigo 11.º

---

#### *Equipamentos de utilização colectiva*

1. As edificações destinadas a equipamentos de utilização colectiva compreendem os seguintes equipamentos desportivos:

- a) Ed01, correspondente ao Estádio Municipal Sérgio Conceição;
- b) Ed02, correspondente a um campo de treinos com relva sintética, atravessado por dois campos de menores dimensões, complementados com edifício para balneários, que pode ser substituído por equipamentos com características similares, desde que devidamente justificado;
- c) Ed03, correspondente a um polidesportivo descoberto com possibilidade de colocação de cobertura em estrutura ligeira;
- d) Ed04, correspondente a uma piscina descoberta informal com função lúdica, tanque de aprendizagem e parque infantil, complementados com edifício de apoio para balneários e restaurante/bar.

2. Os equipamentos de utilização colectiva ficam sujeitos ao uso e parâmetros de edificabilidade constantes no Quadro de Parcelamento dos Equipamentos em anexo ao presente Regulamento.

3. Aquando da elaboração dos projectos de arquitectura para os equipamentos Ed03 e Ed04, deve ficar assegurado o aproveitamento da diferença de cotas, constituindo um piso térreo destinado a comércio e serviços de apoio ao Equipamento.

### Artigo 12.º

---

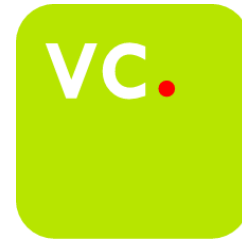
#### *Verde de valorização urbana*

1. As Áreas Verdes de Valorização Urbana destinam-se à protecção, enquadramento e valorização paisagística, fazendo a transição entre o ambiente urbano e o natural, assegurando a protecção das áreas de residência, trabalho e de recreio face, designadamente, ao impacte ambiental, sonoro e visual resultantes do traçado rodoviário;

2. Nestas áreas fica interdita:

- a) a descarga de entulhos de qualquer tipo bem como o depósito de quaisquer materiais;
- b) a execução de quaisquer construções;
- c) a destruição do solo vivo e coberto vegetal.

3. Para estas áreas é obrigatória a realização de projectos de execução, os quais contemplem a introdução de vegetação autóctone e/ou bem adaptada às condições edafo-climáticas, bem como o seu sistema de rega e drenagem das águas superficiais.



4. A gestão destas áreas é da responsabilidade da Câmara Municipal ou confiada a terceiros, mediante a celebração de acordos de cooperação ou outra forma jurídica legalmente admitida, dos quais nunca poderá resultar qualquer restrição de acesso público, devendo os mesmos atender, nomeadamente aos seguintes aspectos:

- a) manutenção, limpeza, higiene e conservação;
- b) vigilância da área, por forma a evitar a sua degradação.

#### Artigo 13.º

---

##### *Verde equipado*

1. As áreas de Verde Equipado integram todos os espaços verdes com utilização menos condicionada, cuja função está associada ao lazer, à circulação pedonal e ao desporto.

2. Nestas áreas é interdita a descarga de entulhos de qualquer tipo bem como o depósito de quaisquer materiais.

3. A execução destas áreas fica sujeita à elaboração de projecto de arranjo paisagístico que contemple:

- a) a introdução de vegetação autóctone e/ou bem adaptada às condições edafo-climáticas;
- b) a introdução de mobiliário urbano adequado;
- c) podem ainda ser implementados percursos pedonais, atravessamentos pedonais sobre a Ribeira de Reveles ciclovia e parques infantis e demais actividades desde que assegurem o equilíbrio paisagístico.

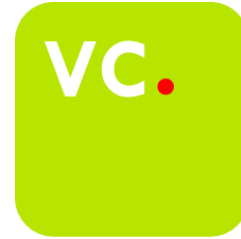
4. Nestas áreas é permitida a localização de unidades multifuncionais de apoio, desde que:

- a) se desenvolvam numa única volumetria de um piso com uma área de construção máxima de 40 m<sup>2</sup> e altura máxima de 3,50 m;
- b) assegurem a boa integração e articulação com a envolvente, de acordo com projecto específico, sujeito a aprovação pela CMC;

5. A gestão destas áreas é da responsabilidade da Câmara Municipal ou confiada a terceiros, mediante a celebração de acordos de cooperação ou outra forma jurídica legalmente admitida, devendo os mesmos atender, nomeadamente aos seguintes aspectos:

- a) manutenção, limpeza, higiene e conservação dos espaços e seus equipamentos;
- d) vigilância da área, por forma a evitar a sua degradação.





#### Artigo 14.º

---

##### *Logradouros*

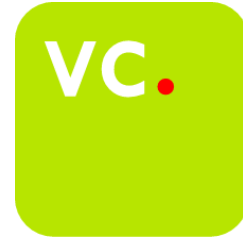
1. Os logradouros correspondem às áreas livres das parcelas, adjacentes às edificações, conforme identificados na Planta de Implantação.
2. Os logradouros existentes correspondem às áreas livres das parcelas existentes a manter.
3. Os logradouros devem ter no mínimo 50% da área de terreno permeável, preferencialmente com vegetação autóctone ou bem adaptada às condições edafo-climáticas.
4. Sem prejuízo do disposto no artigo 8º, os logradouros existentes devem ser mantidos e conservados, cobertos com vegetação autóctone ou bem adaptada às condições edafo-climáticas.
5. A manutenção e conservação destas áreas é da responsabilidade dos seus proprietários.

#### Artigo 15.º

---

##### *Espaço de Utilização Colectiva*

1. Integram as áreas livres exteriores de utilização colectiva, com presença de pequenas unidades multifuncionais de apoio, e que proporcionam comportamentos ligados à estadia e ao descanso por parte da população utente.
2. Estas áreas devem ser objecto de projecto de espaços exteriores, que aquando da sua concepção ou remodelação, devem obedecer às seguintes disposições:
  - a) o fim a que se destinam;
  - b) Introdução de arborização em caldeira ou estruturas de ensombramento;
  - c) a introdução de mobiliário urbano adequado.
3. Os projectos enunciados no número anterior devem ainda contemplar a introdução de unidades multifuncionais de apoio, os quais devem obedecer às seguintes disposições:
  - a) desenvolver-se numa única volumetria de um piso com uma área de construção máxima de 40 m<sup>2</sup> e altura máxima de 3,50 m;
  - b) assegurem a boa integração e articulação com a envolvente, de acordo com projecto específico, sujeito a aprovação pela CMC;
  - c) assegurem a acessibilidade a qualquer cidadão.
4. A manutenção destes espaços é da responsabilidade da Câmara Municipal, ou a concessionados.



## Artigo 16.º

---

### *Linha de água a requalificar e/ou a preservar*

As linhas de água e respectivas margens são identificadas na Planta de Implantação de forma diferenciada em função do tratamento a que ficam sujeitas, compreendendo:

- a) Linha de Água a Requalificar, correspondente à linha de água objecto de rectificação, regularização, limpeza e colocação a céu aberto;
- b) Linha de Água a Preservar, respeitante à linha de água existente a manter, objecto de regularização e limpeza.

## Artigo 17.º

---

### *Fonte existente a preservar*

1. A fonte existente a preservar deve ser estudada no âmbito do projecto de arranjos exteriores a desenvolver para o Espaço de Utilização Colectiva em que se integra, de acordo com as disposições do artigo 14.º.

2. O projecto referido no número anterior pode contemplar alterações que não resultem na desvalorização das características arquitectónicas da fonte, quando:

- a) das alterações resultem acções de protecção do bem imóvel em questão;
- b) as alterações visem corrigir ou remover eventuais elementos dissonantes identificados.

## Artigo 18.º

---

### *Alinhamento arbóreo*

1. Corresponde à arborização em linha, ao longo dos espaços de utilização colectiva ou dos arruamentos, sem prejuízo da criação de outros.

2. As espécies que constituam os alinhamentos arbóreos devem ser autóctones ou bem adaptadas às condições edafo-climáticas locais e a sua plantação fica sujeita a um compasso máximo de 10,0m.

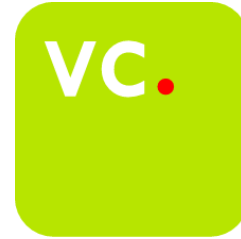
## Artigo 19.º

---

### *Maciço arbóreo*

1. Corresponde à arborização densa nas áreas Verdes de Valorização Urbana, que podem contribuir para a contenção de terreno e/ou para minimizar o ruído envolvente.

2. As espécies que constituam os maciços arbóreos devem ser autóctones ou bem adaptadas às condições edafo-climáticas locais.



## SECÇÃO III – ESTRUTURA VIÁRIA

### Artigo 20.º

---

#### *Circulação*

1. A circulação na área de intervenção do Plano está sujeita a condicionamentos distintos consoante o tipo de serviço prestado, sendo por isso identificada nos seguintes termos:
  - a) circulação automóvel;
  - b) circulação automóvel condicionada;
  - c) circulação pedonal.
2. Todas as áreas de circulação obedecem ao disposto na Planta de Implantação e Perfis Transversais tipo, anexos ao presente Regulamento.

### Artigo 21.º

---

#### *Circulação automóvel*

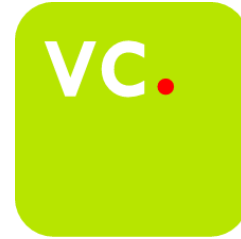
1. É interdita a abertura de novas vias de circulação automóvel para além das previstas na Planta de Implantação.
2. Aquando da elaboração do projecto de execução de infra-estruturas viárias, em particular da rectificação do traçado da EN7-1 e da EM1162, devem ser garantidas:
  - a) medidas de segurança no atravessamento de peões;
  - b) medidas de controle da propagação do ruído, tendo em conta os níveis de ruído previstos no Mapa de Ruído - Relatório de Ruído Ambiental;
3. Qualquer intervenção na EN 1-7 ou na zona limítrofe implica o licenciamento, aprovação ou autorização prévia por parte da Entidade competente.

### Artigo 22.º

---

#### *Circulação automóvel condicionada*

1. Nas vias de circulação automóvel condicionada é interdita a circulação de tráfego não local, com excepção de veículos prioritários e veículos da administração pública.
2. O projecto de execução destes espaços deve contemplar medidas de segurança da mobilidade, como:
  - a) dotação, no início e no final de cada troço, de um lancil rampeado ou elemento reductor de velocidade;



- b) revestimento com um pavimento semi-permeável com capacidade de resistência ao atravessamento automóvel;
- c) dotação de sinalização indicativa do tipo de utilização.

#### Artigo 23.º

---

##### *Circulação pedonal*

1. Compreende as áreas destinadas à utilização exclusivamente pedonal ao longo dos arruamentos.
2. É interdita a circulação automóvel, com excepção de veículos prioritários ou veículos da administração pública.
3. Estas áreas obedecem ainda às seguintes disposições:
  - a) ser revestidas com um só tipo de pavimento semi-permeável, podendo ter lugar a inclusão de padrões gerados pela conjugação de outra coloração ou variação do mesmo material;
  - b) devem ser dotadas de mobiliário urbano adequado, tendo em atenção a eliminação de barreiras arquitectónicas, para uma utilização por parte de utilizadores com mobilidade condicionada.

#### Artigo 24.º

---

##### *Passagem pedonal aérea*

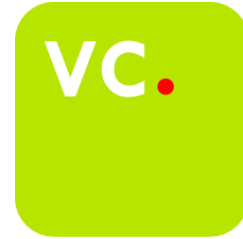
1. A passagem pedonal aérea, constitui uma ligação pedonal entre as áreas de verde equipado marginais à EN 1-7, reforçando o corredor verde que acompanha a Ribeira de Reveles.
2. A passagem pedonal aérea, sem prejuízo de outras a estudar, que a Câmara entenda por necessárias, fica sujeita à elaboração de projecto de execução.

#### Artigo 25.º

---

##### *Acesso viário à parcela*

1. Corresponde ao ponto de entrada automóvel nas parcelas, localizando-se de acordo com a Planta de Implantação.
2. A localização dos acessos viários à parcela assinalados na planta de Implantação pode ser ajustada, desde que tecnicamente seja claro tratar-se de uma solução mais adequada.
3. Nas parcelas/edificações novas, corresponde à entrada e saída dos pisos abaixo da cota de soleira destinados a estacionamento automóvel.
4. Nas parcelas/edificações existentes, mantêm-se os actuais acessos excepto na Parcela Pp03 e



Pp04, o qual deverá localizar-se na área de circulação automóvel condicionada confinante.

#### Artigo 26.º

---

##### *Estacionamento*

1. O número e localização dos lugares de estacionamento, encontram-se identificados na Planta de Implantação.
2. Nas parcelas existentes que sejam objecto de operações urbanísticas, o número mínimo de lugares de estacionamento privado obedece às seguintes disposições:
  - a) habitação – 1 lugar/ fogo;
3. Nas parcelas novas, o número mínimo de lugares de estacionamento privado é o estabelecido no Quadro de Parcelamento anexo ao presente Regulamento, sendo localizados em cave, com excepção das parcelas P27 a P36 e P38.

#### Artigo 27.º

---

##### *Passadeiras de peões*

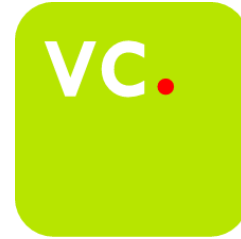
1. As passadeiras para peões, estão marcadas na Planta de Implantação para as principais travessias pedonais sobre as rodovias, sem prejuízo de virem a existir outras que se assumam necessárias.
2. Sempre que possível, deverão ser do tipo sobreelevadas até à cota do passeio adjacente, por forma a privilegiar o peão.

#### Artigo 28.º

---

##### *Recolha separativa e indiferenciada de RSU*

Sem prejuízo da localização de outros, os contentores de recolha separativa e indiferenciada de resíduos sólidos urbanos assinalados na Planta de Implantação devem ser implementados de acordo com os critérios dos serviços municipais de recolha devendo, preferencialmente adoptar-se o sistema subterrâneo.



## CAPÍTULO IV - EDIFICABILIDADE

### SECÇÃO I – CONDIÇÕES DE EDIFICABILIDADE

Artigo 29.º

---

Anexos

1. É interdita a construção de anexos na área do Plano, com excepção das parcelas/edificações existentes a manter, caso mantenham a tipologia edificatória e uso actual.
2. Nas situações identificadas no número anterior, a edificação de anexos fica sujeita aos seguintes condicionamentos:
  - a) assegurar a estética e as condições de salubridade e insolação das edificações, sendo por isso obrigatória uma solução arquitectónica e de implantação que minimize o impacte sobre as edificações confrontantes ou sobre o espaço público;
  - b) garantir a menor das seguintes áreas: 10% da área da parcela ou 40,00 m<sup>2</sup>;
  - c) ter, no máximo, um piso com 3,00 metros de altura;
  - d) salvaguardar uma distância mínima de 6,00 metros à edificação principal;
  - e) Sem cobertura visitável.

Artigo 30.º

---

Caves

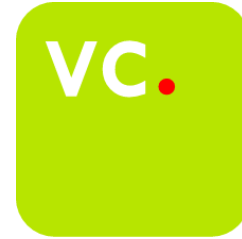
1. Correspondem aos pisos abaixo da cota de soleira .
2. A construção de caves é admitida de acordo com o estabelecido no Quadro de Parcelamento e de acordo com as seguintes disposições:
  - a) afectação ao uso exclusivo de estacionamento e áreas técnicas;
  - b) nas parcelas novas a área para caves é coincidente com a área da parcela;

Artigo 31.º

---

Muros e Vedações

1. Nas parcelas novas são permitidas vedações em betão ou alvenaria pintada preferencialmente de branco até 1,20m, enquadradas na linguagem arquitectónica das edificações, desde que tal não afecte a visibilidade e a circulação nas via pública, nem as condições de salubridade das edificações próximas.



2. Nas parcelas/edificações existentes a manter são permitidas vedações em alvenaria pintada ou de pedra até 2,00 metros, excepto na confrontação com o espaço público em que as mesmas terão uma altura máxima igual à definida no ponto anterior.
3. Exceptuam-se dos números anteriores, os muros de suporte dadas as suas características técnicas, nunca podendo exceder 6,00 metros de altura.
4. O desenho do muro ou vedação deve seguir a linguagem arquitectónica do edifício e deverá fazer parte do projecto do mesmo.

Artigo 32.º

---

#### *Fachadas*

Nos projectos de arquitectura a elaborar, e no âmbito da concepção das fachadas das edificações novas ou à alteração das fachadas das edificações existentes, devem ser devidamente avaliados e acautelados, os seguintes aspectos, tendo em conta os níveis de ruído previstos no Mapa de Ruído - Relatório de Ruído Ambiental:

- a) avaliação da exposição das fachadas ao ruído;
- b) adequação das fachadas face à exposição às fontes de ruído;
- c) estabelecimento de requisitos adequados de isolamento acústico, sem perder de vista a necessidade de compensação do conforto higratérmico.

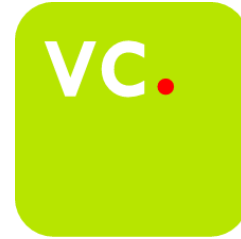
## **SECÇÃO II – MATERIAIS E CORES**

Artigo 33.º

---

#### *Revestimento de paredes exteriores*

1. O revestimentos de paredes exteriores deve ser efectuado com recurso a materiais e cores homogéneos que contribuam para a integração harmoniosa das construções nos conjuntos edificados e na envolvente, bem como assegurem as condições de conforto e salubridade exigíveis.
2. Aquando do pedido de licenciamento de projecto de arquitectura, é obrigatória a inclusão de amostras dos revestimentos a empregar, com um mapa de acabamentos especificando todos os materiais e cores para aprovação prévia pela Câmara Municipal.



#### Artigo 34.º

---

##### *Cores*

1. As cores a aplicar no exterior devem manter o equilíbrio cromático da envolvente, atendendo às seguintes disposições:
  - a) Nas edificações destinadas a habitação deve existir uma única cor predominante das áreas pintadas nas paredes exteriores;
  - b) é admitido o uso de outras cores, no máximo duas por edificação, quando sejam destinados à exaltação e destaque de corpos balanceados ou outros volumes e partes da construção.
2. Aquando do pedido de autorização ou de licenciamento de edificação, é obrigatória a inclusão de amostras das cores a empregar nos diferentes elementos da fachada, para aprovação prévia pela Câmara Municipal.

#### Artigo 35.º

---

##### *Vãos e caixilharias*

1. Os vãos devem ser dimensionados de modo a proporcionar uma relação equilibrada e harmoniosa com os paramentos dos alçados, e assegurar boas condições de iluminação e ventilação.
2. É interdita a inclusão de estores com caixa de montagem visível do exterior.

#### Artigo 36.º

---

##### *Envidraçados*

É interdita, salvo em situações devidamente justificadas, a aplicação de vidros rugosos ou martelados, bem como todos aqueles que, pela sua cor ou configuração, possam manifestamente prejudicar a harmonia da edificação existente ou nova.

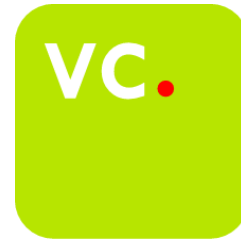
#### Artigo 37.º

---

##### *Coberturas*

1. As soluções de coberturas assim como o nivelamento dos pisos em loteamentos ou unidades de execução devem garantir o equilíbrio do conjunto através de estudo de alçado de conjunto.





#### Artigo 38.º

---

##### *Inscrições e afixações publicitárias*

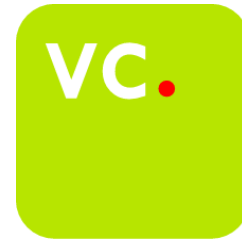
A colocação de inscrições ou afixações publicitárias deve obedecer a regras de estrita sobriedade e de relação de escala com as edificações, por forma a não descaracterizarem o ambiente arquitectónico, devendo sujeitar-se ao regulamento municipal de publicidade.

#### Artigo 39.º

---

##### *Elementos complementares*

1. Compreendem os utensílios auxiliares dos edifícios tais como painéis solares, antenas parabólicas, aparelhos de ar condicionado e caixas do correio e toldos.
2. Os toldos devem ser estruturas simples, rectilíneos, rebatíveis e de uma só cor, devendo manter com o edifício uma relação de sobriedade de modo a não sobressair, mas sim integrar-se no mesmo.
3. Apenas é permitida a colocação de elementos complementares, com excepção das caixas de correio, em locais não visíveis a partir da via pública.
4. Os estendais devem estar previstos em projecto de arquitectura



## **CAPÍTULO V – EXECUÇÃO E COMPENSAÇÃO**

### **SECÇÃO I – EXECUÇÃO**

#### Artigo 40.º

---

##### *Sistema de execução*

1. O sistema de execução a implementar nas Unidades de Execução identificadas na Planta de Implantação é, preferencialmente, o da cooperação.
2. Sem prejuízo do número anterior, o Município poder delimitar outras Unidade de Execução
3. No sistema de execução instituído, a iniciativa de execução do Plano pertence ao Município, com a cooperação dos particulares interessados, actuando coordenadamente de acordo com a programação preestabelecida e nos termos do contrato de urbanização a celebrar entre os promotores/proprietários, a Câmara Municipal e outros eventuais interessados.

#### Artigo 41.º

---

##### *Fundo de Compensação*

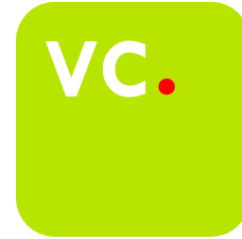
1. Para execução do Plano deve ser criado um fundo de compensação, gerido pela Câmara Municipal, com participação dos particulares interessados nos termos previstos no RJIGT.
2. O Fundo de Compensação deve contemplar os seguintes objectivos:
  - a) liquidar as compensações devidas pelos proprietários e respectivos adicionais;
  - b) cobrar e depositar em instituição bancária as quantias liquidadas;
  - c) liquidar e pagar as compensações devidas a terceiros.
3. Constituem receitas do Fundo de Compensação:
  - d) o valor das compensações;
  - e) o montante das comparticipações individuais dos custos gerais do Plano.

#### Artigo 42.º

---

##### *Instrumentos de execução*

1. A repartição de direitos entre os promotores/proprietários na operação de reparcelamento resultante do Plano fica sujeita ao estabelecido na Planta de Execução.
2. A operação de reparcelamento implica a obrigação de urbanizar nos termos definidos no presente Regulamento.
3. Na impossibilidade de aplicação do sistema de execução instituído pelo presente Regulamento,



pode o Município aplicar legalmente os instrumentos de execução definidos na legislação em vigor, designadamente Compensação ou Imposição Administrativa.

## SECÇÃO II – COMPENSAÇÃO

### Artigo 43.º

---

#### *Mecanismos de perequação compensatória*

Os mecanismos de perequação compensatória estabelecidos para o presente Plano, utilizados conjunta e coordenadamente, são os seguintes:

- a) estabelecimento de um índice médio de utilização - IMU;
- b) estabelecimento de um índice de cedência médio - ICM;
- c) repartição dos custos de urbanização.

### Artigo 44.º

---

#### *Índice médio de utilização- IMU*

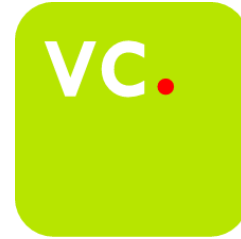
1. O Índice Médio de Utilização do Plano é o resultante do quociente da área total de construção proposta pelo Plano e a totalidade da área da Superfície de Referência tendo ainda em conta o estabelecido para as Zonas Residenciais (Aglomerados) no PDM de Coimbra.
2. A área bruta de construção autorizada ao promotor/proprietário resulta da aplicação à área da sua propriedade do IMU correspondente a 0,43.
3. Nos casos em que a área bruta de construção concreta é inferior à área bruta de construção abstracta o promotor/proprietário, tem de ser compensado relativamente ao diferencial entre as duas áreas, aquando da pretensão de urbanizar, através do desconto nas taxas que tenha de suportar.
4. Nos casos em que a área bruta de construção concreta é superior à área bruta de construção abstracta, o promotor/proprietário fica obrigado, a compensar relativamente ao diferencial entre as duas áreas, aquando da pretensão de urbanizar, através do pagamento em numerário ou espécie.

### Artigo 45.º

---

#### *Índice de cedência médio- ICM*

1. O Índice de Cedência Médio corresponde ao quociente entre toda a área a afectar ao domínio público e a área total de construção proposta pelo Plano.
2. As áreas a afectar ao domínio público contabilizadas para o cálculo do ICM são as seguintes:
  - a) área afecta a equipamentos de utilização colectiva;



- b) áreas afectas a espaços verdes e de utilização colectiva;
  - c) áreas afectas a vias de circulação automóvel.
3. O Plano estabelece como ICM o valor de 1,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de área bruta de construção, que constitui a obrigação abstracta dos proprietários/promotores aquando da emissão do alvará de loteamento.
4. Quando a área de cedência concreta for superior à área de cedência abstracta, o promotor/proprietário é compensado, aquando da pretensão de urbanizar, através do desconto nas taxas que tenha de suportar, e ou da aquisição da área em excesso pelo município, nos termos do Regulamento Municipal em vigor.
5. Quando a área de cedência concreta for inferior à área de cedência abstracta, o promotor/proprietário é obrigado, aquando da pretensão de urbanizar, a compensar o município em numerário ou espécie, nos termos do Regulamento Municipal em vigor.

#### Artigo 46.º

---

##### *Repartição dos custos urbanização*

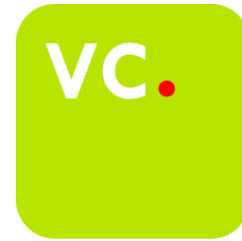
1. Na repartição dos custos de urbanização, a comparticipação individual de cada promotor/proprietário é determinada pelo tipo e intensidade de aproveitamento urbanístico decorrente da área bruta de construção atribuída pelo Plano.
2. São devidos pelos Promotores/Proprietários e pelas associações criadas, os encargos proporcionais à área bruta de construção que lhe for licenciada ou autorizada, nomeadamente através da cedência de terreno, realização de obras de urbanização e pagamento de taxas, de acordo com os termos do Contrato de Urbanização.
3. A repartição dos custos de urbanização será feita de acordo com o definido no presente Regulamento, considerando o valor das compensações e o pagamento das taxas de urbanização.

#### Artigo 47.º

---

##### *Tipo de compensações*

As compensações a prestar ao município, resultantes das operações de loteamento e obras de edificação são as definidas de acordo com o estabelecido no presente Regulamento.



## **CAPÍTULO VI - DISPOSIÇÕES FINAIS**

### Artigo 48.º

---

#### *Acerto de áreas*

1. Quando se verificar a necessidade de um acerto de áreas ou de configuração de terrenos pertencentes a dois ou mais proprietários, para a implementação de parte ou da totalidade do Plano, a Câmara Municipal pode definir os termos dos acertos a efectuar e fixar um prazo, , prorrogável por motivo justificado, para os proprietários acordarem e concretizarem tais acertos, incluindo a execução das obras de demarcação segundo a definição estabelecida.
2. O licenciamento de obras particulares nos terrenos objecto da definição dos acertos a fazer só poderá ser deferido quando o processo camarário for instruído com o documento comprovativo desse acordo.

### Artigo 49.º

---

#### *Sanções*

Em caso de não observância das disposições do presente Regulamento, são aplicadas as sanções previstas na legislação aplicável.

### Artigo 50.º

---

#### *Omissões e dúvidas*

Quaisquer omissões ou dúvidas de interpretação e aplicação do presente Regulamento são resolvidas de acordo com a legislação em vigor.

### Artigo 51.º

---

#### *Avaliação e revisão*

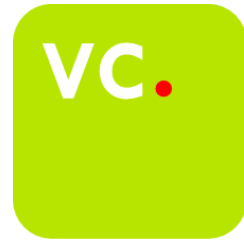
O Plano deve ser objecto de avaliação sempre que a Câmara Municipal o entenda, nos termos da legislação em vigor, devendo proceder-se à sua revisão decorridos 10 anos sobre a sua entrada em vigor ou a sua última revisão.

### Artigo 52.º

---

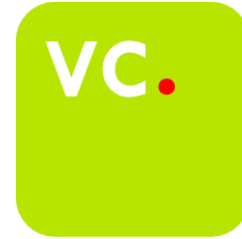
#### *Entrada em vigor*

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



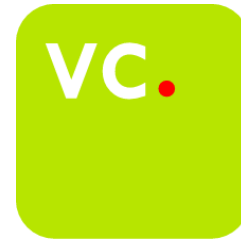
## **ANEXO I – QUADRO DE PARCELAMENTO**





QUADRO DE PARCELAMENTO															
parcela		edificabilidade *													
ident. <sup>1</sup>	área (m <sup>2</sup> )	área implantação (m <sup>2</sup> )	área destinada a cave <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	área de construção do edifício (m <sup>2</sup> )				n.º de pisos <sup>6</sup>		altura da edificação (m) <sup>7</sup>	n.º fogos	cota soleira <sup>++</sup>	estacionamento		
				hab <sup>3</sup>	com/serv <sup>4</sup>	armaz <sup>5</sup>	total	ac sol	ab sol				privado <sup>8</sup>	público <sup>9</sup>	
P14	3726,00	2430,00	3726,00	6682,00	338,00	0,00	7020,00	-	1	10,0	50	-	100	20	
FP14.a	459,00	405,00	-	1001,00	169,00	0,00	1170,00	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	7	30,50	14	2,8	
FP14.b	459,00	405,00	-	1170,00	0,00	0,00	1170,00	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	30,50	18	3,6	
FP14.c	459,00	405,00	-	1170,00	0,00	0,00	1170,00	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	30,50	18	3,6	
FP14.d	459,00	405,00	-	1170,00	0,00	0,00	1170,00	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	33,00	18	3,6	
FP14.e	459,00	405,00	-	1170,00	0,00	0,00	1170,00	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	33,00	18	3,6	
FP14.f	459,00	405,00	-	1001,00	169,00	0,00	1170,00	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	7	33,00	14	2,8	
á. comuns	972,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
P15	3726,00	2430,00	3726,00	6682,00	338,00	0,00	7020,00	-	1	10,0	50	-	100	20	
FP15.a	459,00	405,00	-	1001,00	169,00	0,00	1170,00	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	7	33,00	14	2,8	
FP15.b	459,00	405,00	-	1170,00	0,00	0,00	1170,00	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	33,00	18	3,6	
FP15.c	459,00	405,00	-	1170,00	0,00	0,00	1170,00	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	33,00	18	3,6	
FP15.d	459,00	405,00	-	1170,00	0,00	0,00	1170,00	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	36,00	18	3,6	
FP15.e	459,00	405,00	-	1170,00	0,00	0,00	1170,00	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	36,00	18	3,6	
FP15.f	459,00	405,00	-	1001,00	169,00	0,00	1170,00	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	7	36,00	14	2,8	
á. comuns	972,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
P16	1566,00	1215,00	1566,00	3510,00	0,00	0,00	3510,00	-	1	10,0	27	-	54	11	
FP16.a	486,00	405,00	-	1170,00	0,00	0,00	1170,00	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	36,50	18	3,6	
FP16.b	486,00	405,00	-	1170,00	0,00	0,00	1170,00	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	36,50	18	3,6	
FP16.c	486,00	405,00	-	1170,00	0,00	0,00	1170,00	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	36,50	18	3,6	
P17	1566,00	1215,00	1566,00	3510,00	0,00	0,00	3510,00	-	1	10,0	27	-	54	11	
FP17.a	486,00	405,00	-	1170,00	0,00	0,00	1170,00	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	36,50	18	3,6	
FP17.b	486,00	405,00	-	1170,00	0,00	0,00	1170,00	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	36,50	18	3,6	
FP17.c	486,00	405,00	-	1170,00	0,00	0,00	1170,00	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	36,50	18	3,6	
P18	1458,00	1215,00	1458,00	3341,00	169,00	0,00	3510,00	-	1	10,0	25	-	50	10	
FP18.a	486,00	405,00	-	1001,00	169,00	0,00	1170,00	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	7	36,00	14	2,8	
FP18.b	486,00	405,00	-	1170,00	0,00	0,00	1170,00	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	36,00	18	3,6	
FP18.c	486,00	405,00	-	1170,00	0,00	0,00	1170,00	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	36,00	18	3,6	
P19	1458,00	1215,00	1458,00	3341,00	169,00	0,00	3510,00	-	1	10,0	25	-	50	10	
FP19.a	486,00	405,00	-	1001,00	169,00	0,00	1170,00	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	7	37,50	14	2,8	
FP19.b	486,00	405,00	-	1170,00	0,00	0,00	1170,00	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	37,50	18	3,6	
FP19.c	486,00	405,00	-	1170,00	0,00	0,00	1170,00	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	37,50	18	3,6	
P20	522,00	435,00	522,00	1158,00	0,00	0,00	1158,00	3 (r/c+2 rec)	1	10,0	9	37,50	18	4	
P21	522,00	435,00	522,00	1158,00	0,00	0,00	1158,00	3 (r/c+2 rec)	1	10,0	9	36,00	18	4	
P22	1334,00	870,00	1334,00	1881,00	435,00	0,00	2316,00	-	1	10,0	15	-	30	21	
FP22.a	493,00	435,00	-	723,00	435,00	0,00	1158,00	3 (r/c+2 rec)	-	10,0	6	34,00	15	17,0	
FP22.b	493,00	435,00	-	1158,00	0,00	0,00	1158,00	3 (r/c+2 rec)	-	10,0	9	36,00	18	3,6	
á. comuns	348,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
P23	1518,00	810,00	1518,00	2160,00	0,00	0,00	2160,00	-	1	10,0	18	-	36	7	
FP23.a	459,00	405,00	-	1080,00	0,00	0,00	1080,00	3 (r/c+2 rec)	-	10,0	9	28,50	18	3,6	
FP23.b	459,00	405,00	-	1080,00	0,00	0,00	1080,00	3 (r/c+2 rec)	-	10,0	9	31,00	18	3,6	
á. comuns	600,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
P24	3726,00	2430,00	3726,00	6480,00	0,00	0,00	6480,00	-	1	10,0	9	-	108	22	
FP24.a	459,00	405,00	-	1080,00	0,00	0,00	1080,00	3 (r/c+2 rec)	-	10,0	9	29,00	18	3,6	
FP24.b	459,00	405,00	-	1080,00	0,00	0,00	1080,00	3 (r/c+2 rec)	-	10,0	9	29,00	18	3,6	
FP24.c	459,00	405,00	-	1080,00	0,00	0,00	1080,00	3 (r/c+2 rec)	-	10,0	9	29,00	18	3,6	
FP24.d	459,00	405,00	-	1080,00	0,00	0,00	1080,00	3 (r/c+2 rec)	-	10,0	9	31,00	18	3,6	
FP24.e	459,00	405,00	-	1080,00	0,00	0,00	1080,00	3 (r/c+2 rec)	-	10,0	9	31,00	18	3,6	
FP24.f	459,00	405,00	-	1080,00	0,00	0,00	1080,00	3 (r/c+2 rec)	-	10,0	9	31,00	18	3,6	
á. comuns	972,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	





QUADRO DE PARCELAMENTO															
parcela		edificabilidade *													
ident. <sup>1</sup>	área (m <sup>2</sup> )	área implantação (m <sup>2</sup> )	área destinada a cave <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	área de construção do edifício (m <sup>2</sup> )				n.º de pisos <sup>6</sup>		altura da edificação (m) <sup>7</sup>	n.º fogos	cota soleira**	estacionamento		
				hab <sup>3</sup>	com/serv <sup>4</sup>	armaz <sup>5</sup>	total	ac sol	ab sol				privado <sup>8</sup>	público <sup>9</sup>	
P 25	1458,00	1215,00	1458,00	3240,00	0,00	0,00	3240,00	-	1	10,0	9	-	54	11	
FP25.a	486,00	405,00	-	1080,00	0,00	0,00	1080,00	3 (r/c+2 rec)	-	10,0	9	29,00	18	3,6	
FP25.b	486,00	405,00	-	1080,00	0,00	0,00	1080,00	3 (r/c+2 rec)	-	10,0	9	29,00	18	3,6	
FP25.c	486,00	405,00	-	1080,00	0,00	0,00	1080,00	3 (r/c+2 rec)	-	10,0	9	29,00	18	3,6	
P 26	594,00	405,00	594,00	1080,00	0,00	0,00	1080,00	3 (r/c+2 rec)	1	10,0	9	28,50	18	4	
P 27	510,70	414,10	510,70	1196,30	0,00	0,00	1196,30	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	24,00	-	14	
P 28	510,70	414,10	510,70	1196,30	0,00	0,00	1196,30	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	23,00	-	14	
P 29	510,70	414,10	510,70	1196,30	0,00	0,00	1196,30	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	22,50	-	14	
P 30	510,70	414,10	510,70	1196,30	0,00	0,00	1196,30	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	22,50	-	14	
P 31	414,10	414,10	414,10	782,20	414,10	0,00	1196,30	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	6	22,50	-	9	
P 32	435,00	435,00	435,00	821,20	435,00	0,00	1256,20	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	6	22,50	-	9	
P 33	536,50	435,00	536,50	1256,20	0,00	0,00	1256,20	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	22,50	-	14	
P 34	536,50	435,00	536,50	1256,20	0,00	0,00	1256,20	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	22,50	-	14	
P 35	536,50	435,00	536,50	1256,20	0,00	0,00	1256,20	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	23,00	-	14	
P 36	536,50	435,00	536,50	1256,20	0,00	0,00	1256,20	3 (r/c+1+1 rec)	-	10,0	9	23,50	-	14	
P 37	2880,00	2880,00	-	0,00	0,00	5760,00	5760,00	-	1	10,0	0	-	0	77	
FP37.a	320,00	320,00	-	0,00	0,00	640,00	640,00	2 (r/c+1)	-	10,0	-	23,00	-	8,5	
FP37.b	320,00	320,00	-	0,00	0,00	640,00	640,00	2 (r/c+1)	-	10,0	-	23,00	-	8,5	
FP37.c	320,00	320,00	-	0,00	0,00	640,00	640,00	2 (r/c+1)	-	10,0	-	23,00	-	8,5	
FP37.d	320,00	320,00	-	0,00	0,00	640,00	640,00	2 (r/c+1)	-	10,0	-	23,00	-	8,5	
FP37.e	320,00	320,00	-	0,00	0,00	640,00	640,00	2 (r/c+1)	-	10,0	-	23,00	-	8,5	
FP37.f	320,00	320,00	-	0,00	0,00	640,00	640,00	2 (r/c+1)	-	10,0	-	23,00	-	8,5	
FP37.g	320,00	320,00	-	0,00	0,00	640,00	640,00	2 (r/c+1)	-	10,0	-	23,00	-	8,5	
FP37.h	320,00	320,00	-	0,00	0,00	640,00	640,00	2 (r/c+1)	-	10,0	-	23,00	-	8,5	
FP37.i	320,00	320,00	-	0,00	0,00	640,00	640,00	2 (r/c+1)	-	10,0	-	23,00	-	8,5	
P 38	2880,00	2880,00	-	0,00	1440,00	2880,00	4320,00	-	-	10,0	0	-	0	134	
FP38.a	360,00	360,00	-	0,00	0,00	720,00	720,00	2 (r/c+1)	-	10,0	-	23,00	-	9,6	
FP38.b	360,00	360,00	-	0,00	0,00	720,00	720,00	2 (r/c+1)	-	10,0	-	23,00	-	9,6	
FP38.c	360,00	360,00	-	0,00	360,00	360,00	720,00	2 (r/c+1)	-	10,0	-	23,00	-	19,2	
FP38.d	360,00	360,00	-	0,00	360,00	360,00	720,00	2 (r/c+1)	-	10,0	-	23,00	-	19,2	
FP38.e	360,00	360,00	-	0,00	360,00	360,00	720,00	2 (r/c+1)	-	10,0	-	23,00	-	19,2	
FP38.f	360,00	360,00	-	0,00	360,00	360,00	720,00	2 (r/c+1)	-	10,0	-	23,00	-	19,2	
FP38.g	360,00	360,00	-	0,00	360,00	360,00	720,00	2 (r/c+1)	-	10,0	-	23,00	-	19,2	
FP38.h	360,00	360,00	-	0,00	360,00	360,00	720,00	2 (r/c+1)	-	10,0	-	23,00	-	19,2	
<b>TOTAL</b>	<b>54976,6</b>	<b>42060,5</b>	<b>49216,6</b>	<b>103310,3</b>	<b>5166,6</b>	<b>8640,0</b>	<b>117116,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>752</b>	<b>-</b>	<b>1462</b>	<b>644</b>	

\* valores máximos à parcela

\*\* as cotas de soleira são indicativas, podendo ser ajustadas com projectos para obras de edificação e operações de loteamentos desde que mantenham os alinhamentos superiores com os edifícios adjacentes

1. á. comuns: áreas comuns das parcelas. Corresponde ao interior das parcelas

2. área abaixo da cota de soleira destinada a estacionamento automóvel e arrumos

3. habitação

4. comércio

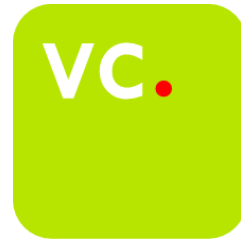
5. serviços

6. número de pisos: ac. sol - acima da cota de soleira; ab. sol - abaixo da cota de soleira

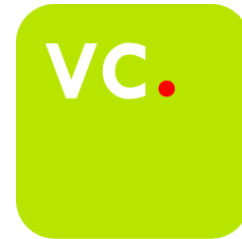
7. nas parcelas predominantemente habitacionais, cuja altura máxima é 10,0 metros, é permitido que a altura atinja os 13,0 metros no corpo central

8. habitação - 2 lugares/fogo; comércio/serviços - 20% de 1 lugar/25 m<sup>2</sup> a.b.c. Exceptuam-se as Parcelas P27 a P36 e P38 para as quais não é previsto estacionamento em cave

9. habitação - 20% do nº de lugares de estacionamento privados; comércio/serviços - 80% de 1 lugar/25 m<sup>2</sup> a.b.c.; armazém - 1 lugar/75m<sup>2</sup> a.b.c. Exceptuam-se as Parcelas P27 a P36 para as quais são definidos 1,5 lugares de estacionamento/fogo.



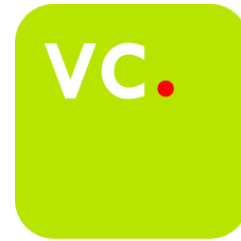
**ANEXO II – QUADRO DE PARCELAMENTO DA SITUAÇÃO EXISTENTE**  
(PARCELAS/ EDIFICAÇÕES EXISTENTES A MANTER)



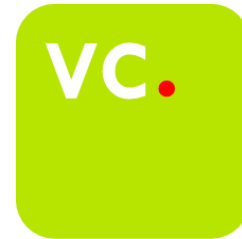
QUADRO DE PARCELAMENTO DA SITUAÇÃO EXISTENTE (parcelas/edificações existentes a manter)*						
parcela		edificabilidade existente				área de construção do edifício máxima**
identificação	área (m <sup>2</sup> )	área impl (m <sup>2</sup> )	a.c.e. (m <sup>2</sup> )	n.º pisos	n.º fogos	
Pe 01	1048,8	148,0	296,0	2	1	422,1
Pe 02	377,3	200,0	328,0	2	1	328,0
Pe 03	3243,8	179,0	331,0	2	1	700,0
Pe 04	917,0	304,0	454,0	2	1	700,0
Pe 05	1273,3	342,0	564,0	2	1	616,8
<b>TOTAL</b>	<b>6860,1</b>	<b>1173,0</b>	<b>1973,0</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>2766,9</b>

\* reformuladas de acordo com a Planta de Implantação

\*\* em caso de ampliação ou de nova construção aplica-se o índice de utilização do solo do Plano (de 0,41) e o máximo de 2 fogos por parcela



## **ANEXO III – QUADRO DE PARCELAMENTO DOS EQUIPAMENTOS**

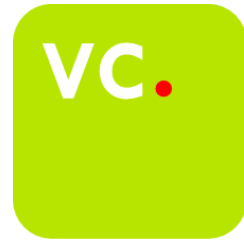


QUADRO DE PARCELAMENTO DOS EQUIPAMENTOS							
parcela		edificabilidade *					
identificação	área (m <sup>2</sup> )	área Impl máx. (m <sup>2</sup> )	a.c.e. máx. (m <sup>2</sup> )	n.º de pisos <sup>4</sup>		cércea máx (m)	estacionamento público de apoio ao equipamento **
				ac sol	ab sol		
Ed 01	15327,00	3065,40	3065,40	2	-	9,0	123
Ed 02	6871,00	1374,20	1374,20	2	-	9,0	55
Ed 03	3518,00	2507,00	3760,50	2	-	9,0	150
Ed 04	3799,00	2824,00	4236,00	2	-	9,0	169
<b>TOTAL</b>	<b>29515,00</b>	<b>9770,60</b>	<b>12436,10</b>	-	-	-	<b>497</b>

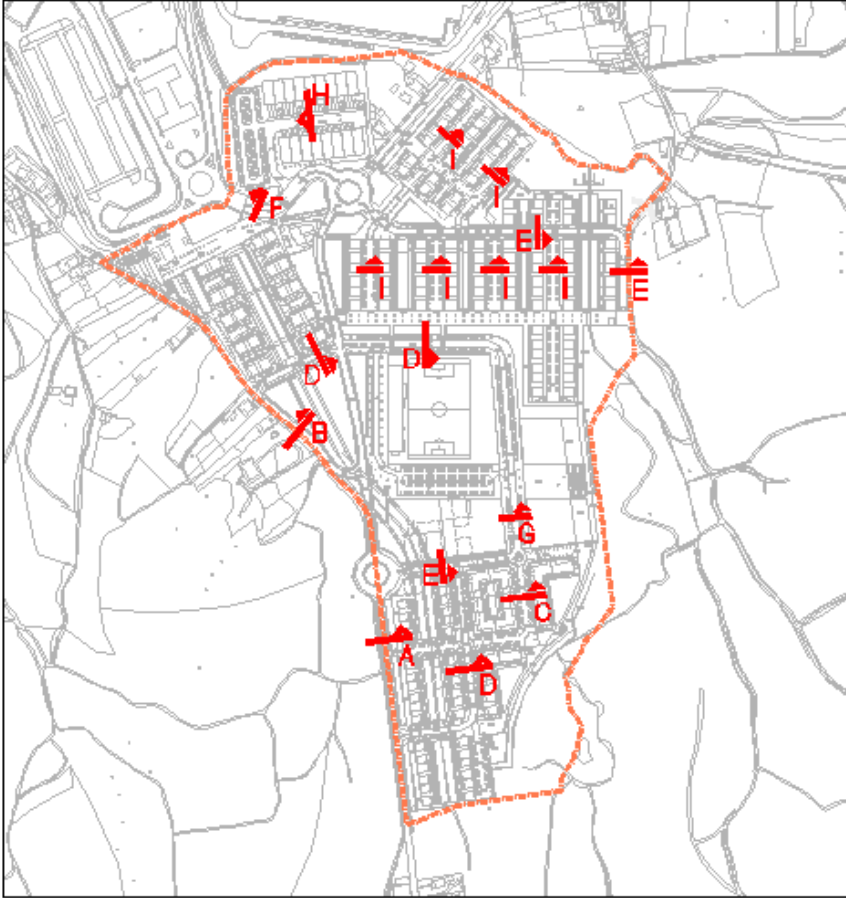
\* valores máximos à parcela

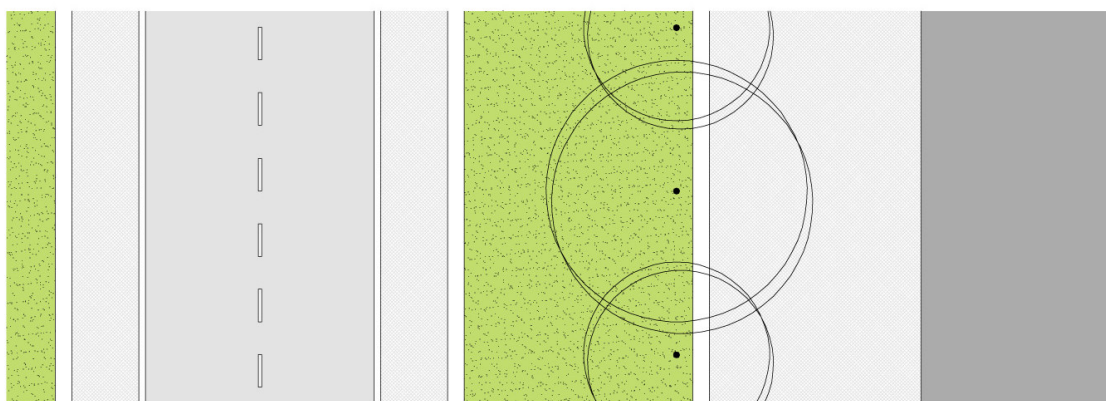
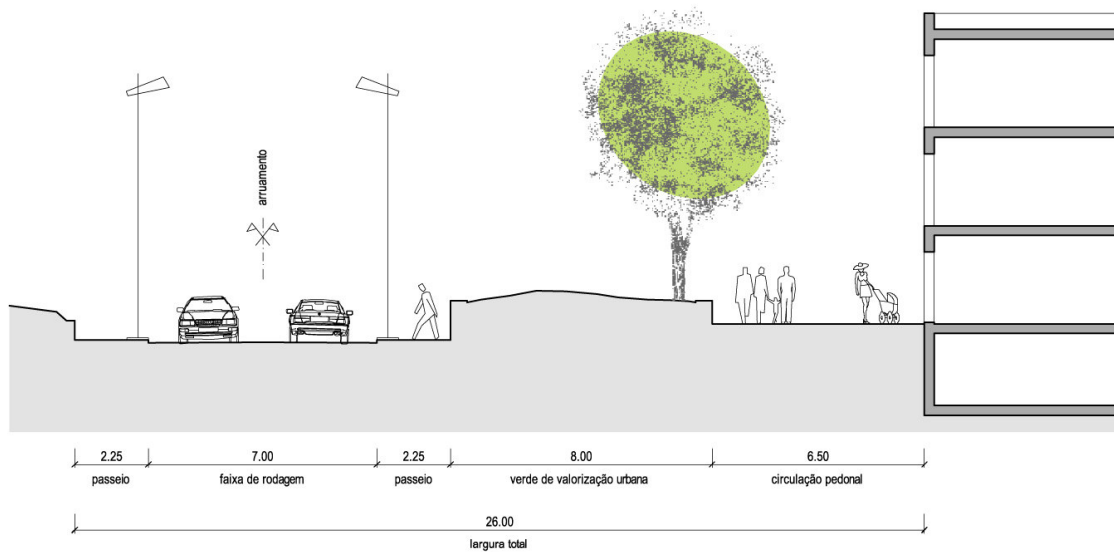
\*\* os valores indicados correspondem a um cálculo indicativo de 1 lugar/25 m<sup>2</sup> de área de construção do edifício.

A estes valores acrescem 5 lugares para pesados existentes na parcela Ed01 (Estádio Municipal Sérgio Conceição)



## **ANEXO IV – PERFIS TRANSVERSAIS TIPO**

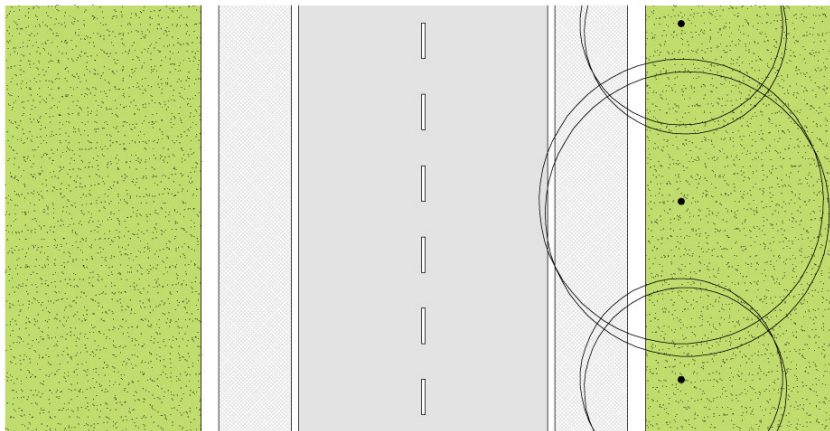
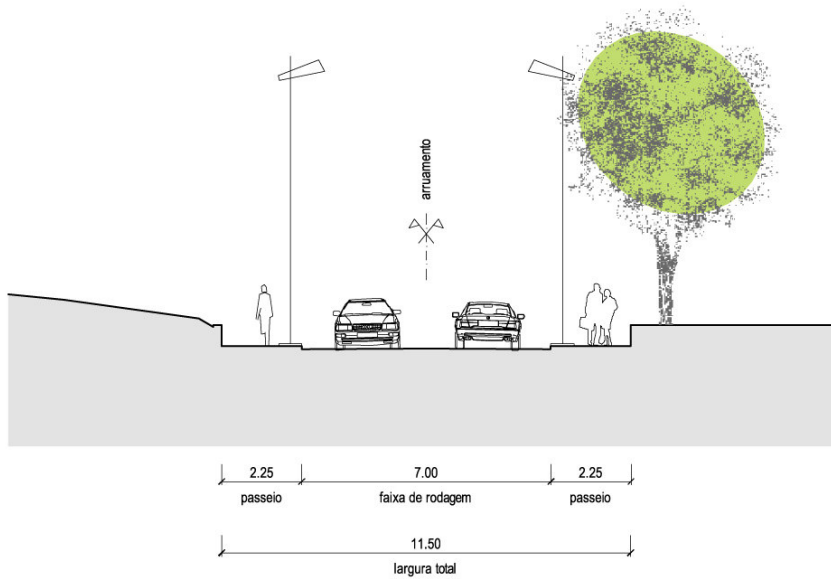




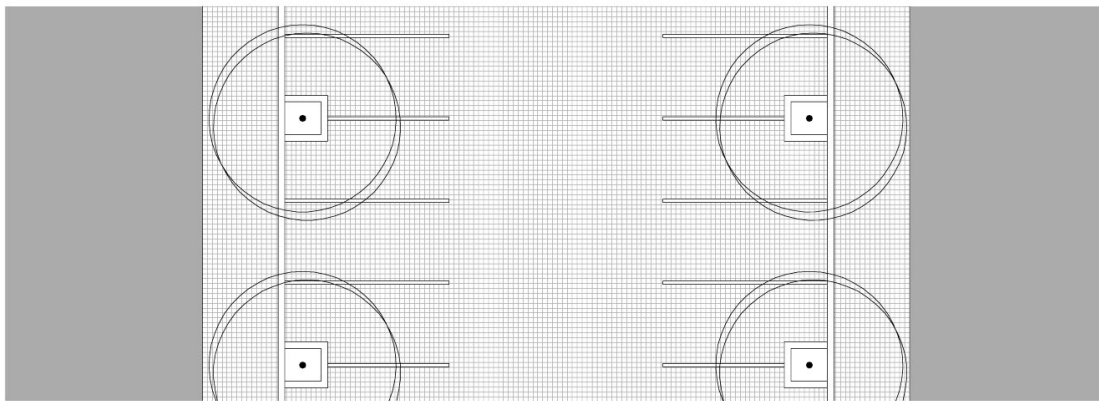
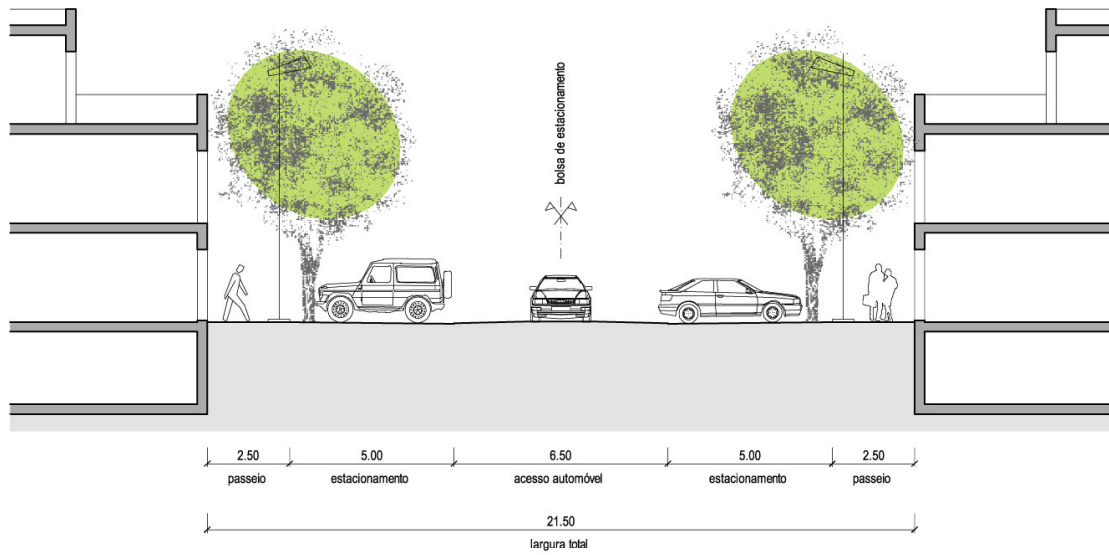
**A**

Perfil-tipo de via de circulação automóvel (municipal principal)

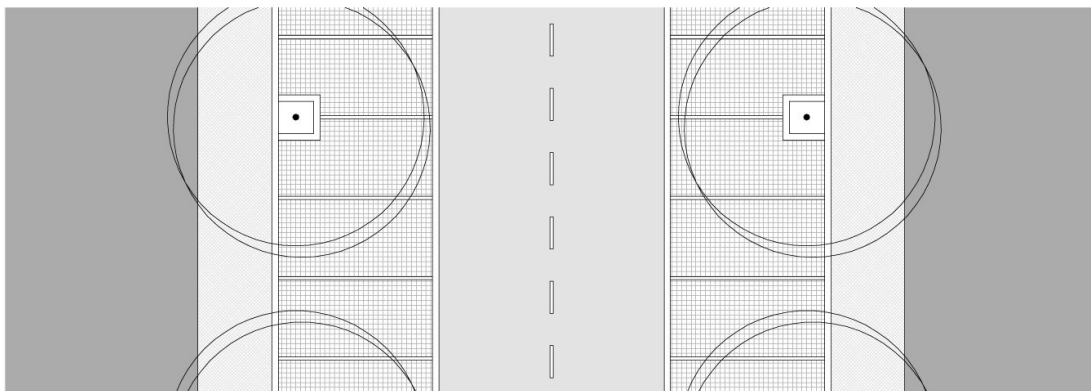
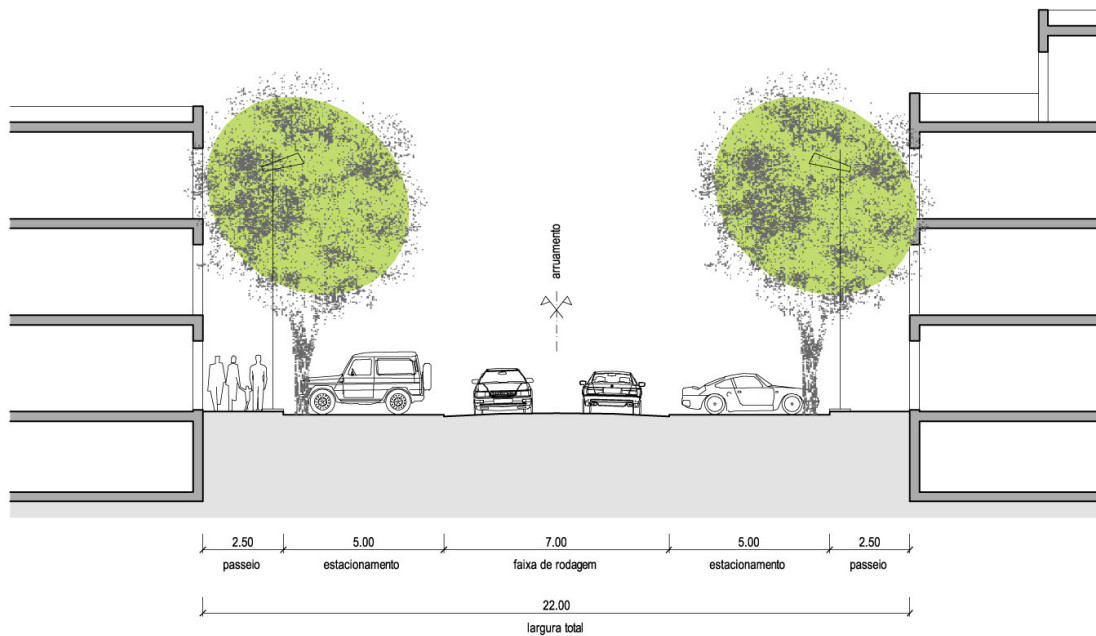




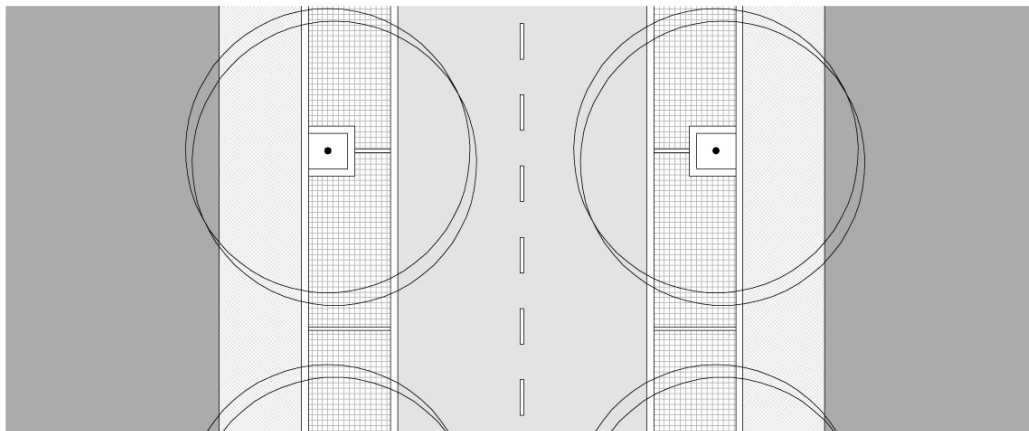
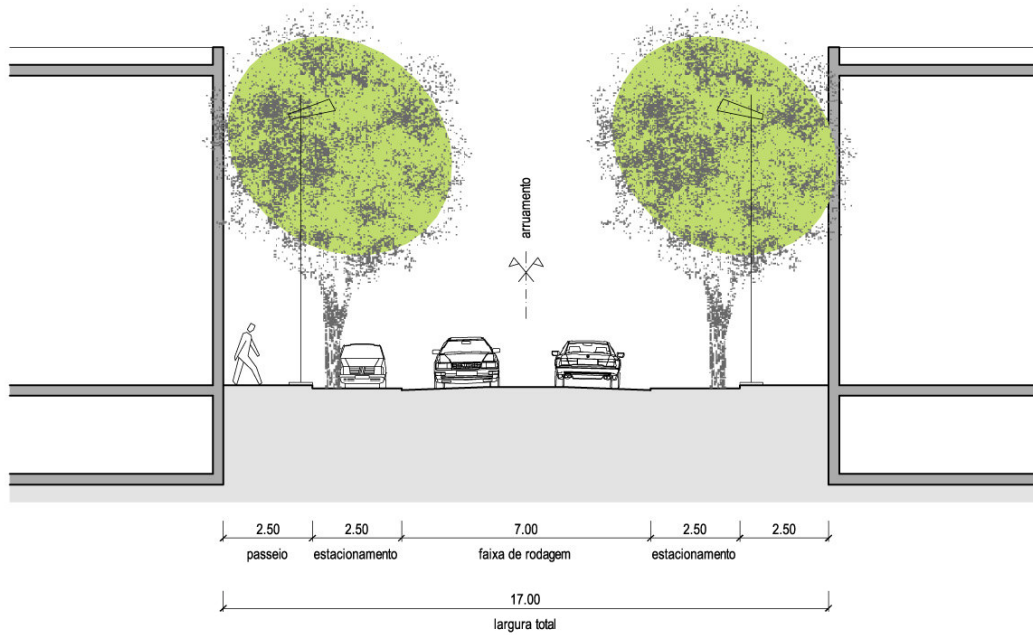
**B** Perfil-tipo de via de circulação automóvel (municipal secundária)



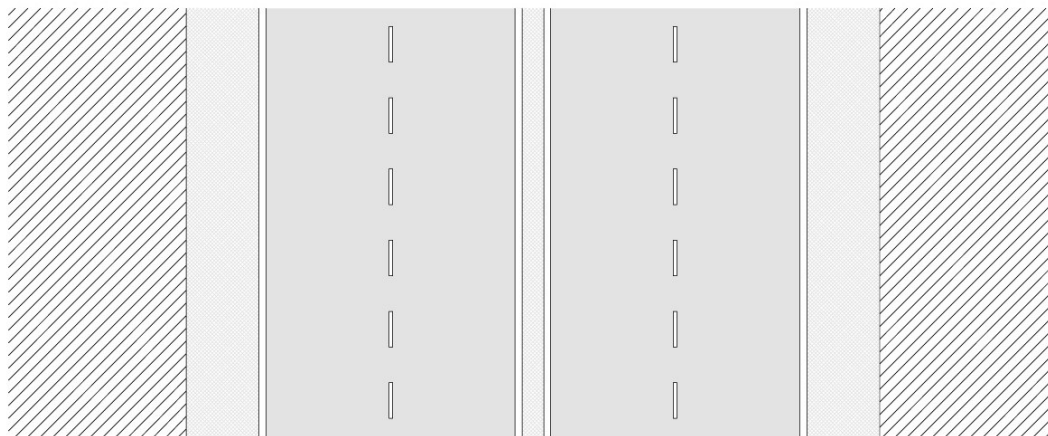
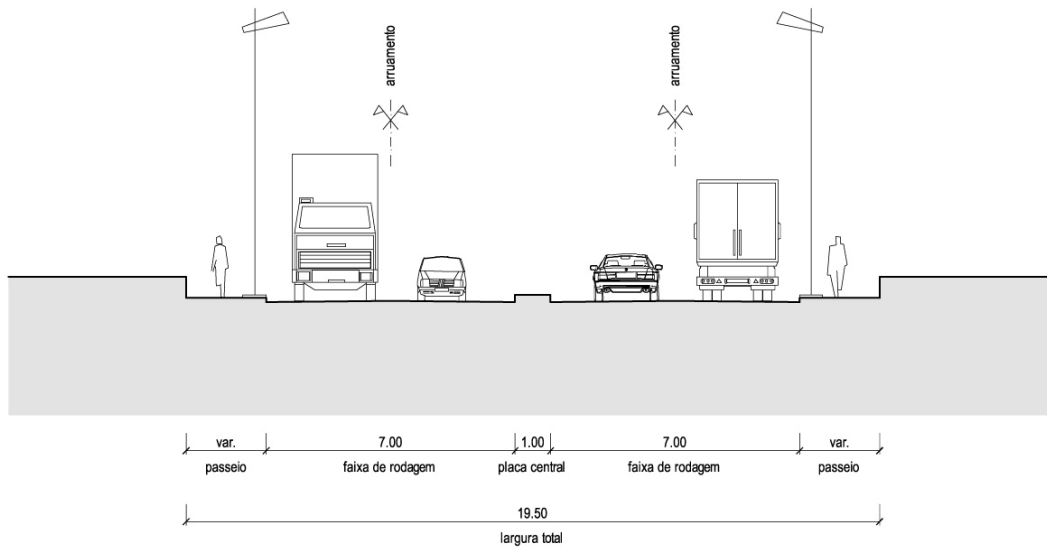
Perfil-tipo de via de circulação condicionada - bolsa de estacionamento



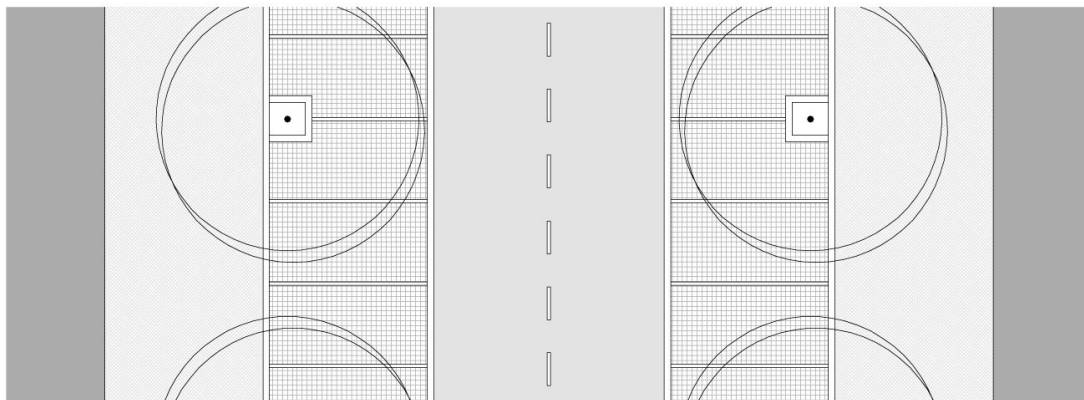
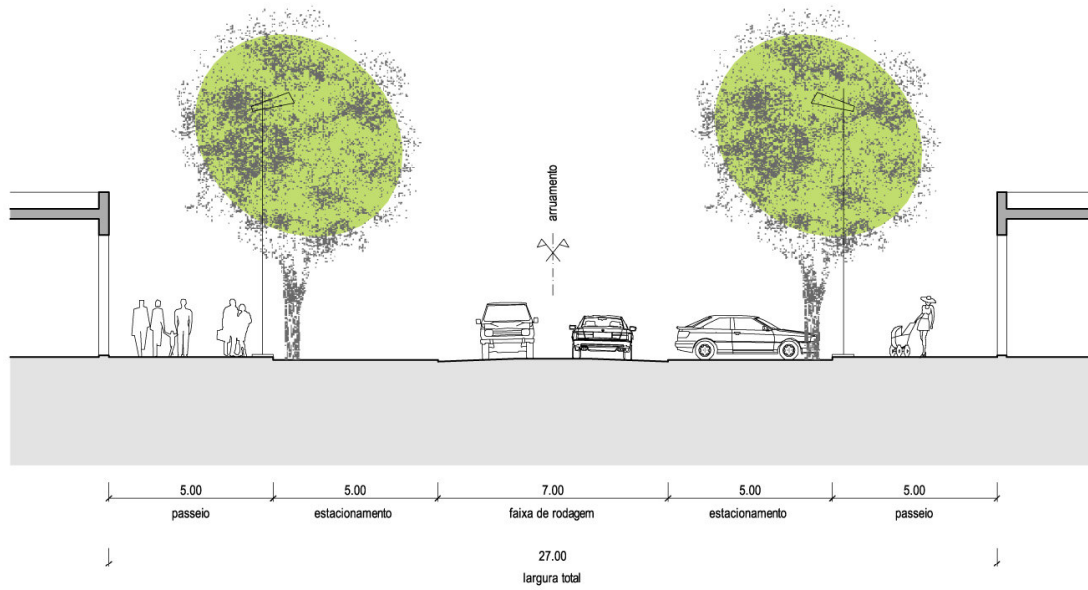
**D** Perfil-tipo de via de circulação automóvel - carácter local



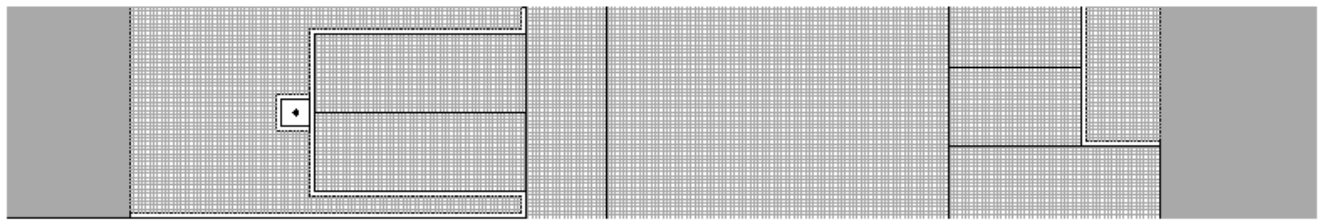
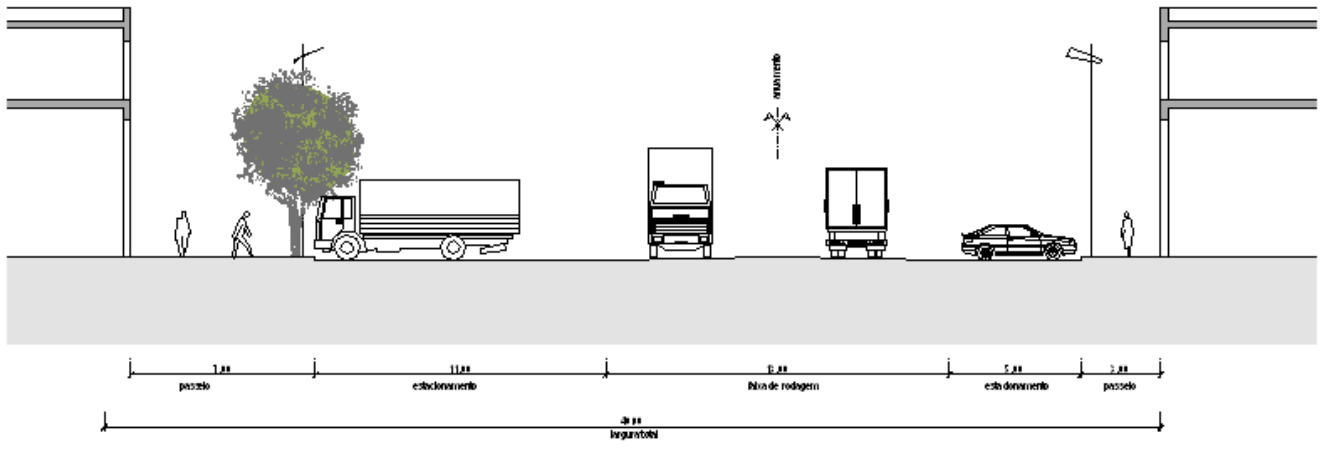
Perfil-tipo de via de circulação automóvel - carácter local



**F** Perfil-tipo de via de circulação automóvel - acesso ao MAC

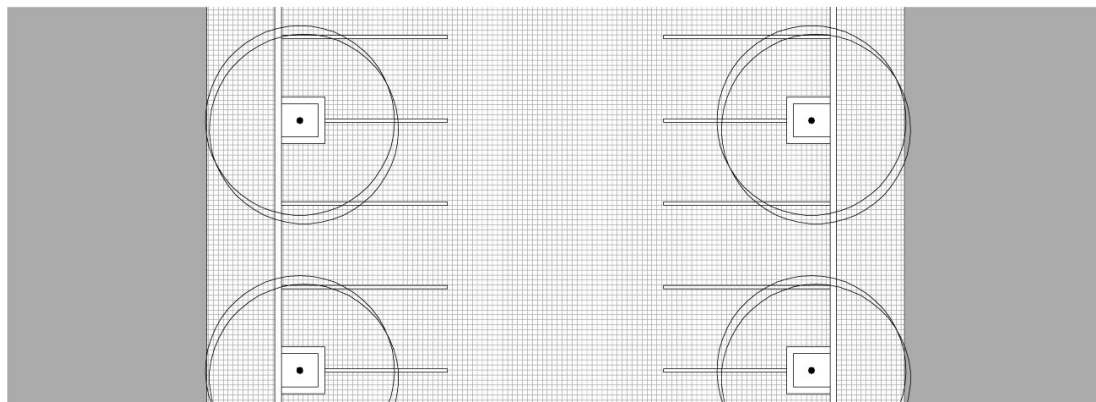
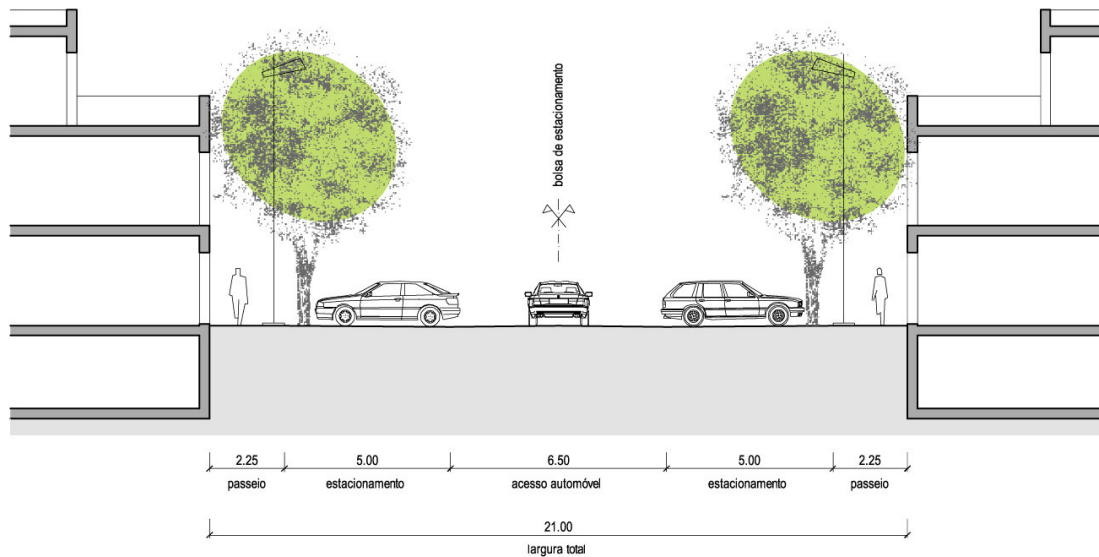


Perfil-tipo de via de circulação automóvel - carácter local



**H** Perfil-tipo de via de circulação automóvel - carácter local. Área de conservação

243p-1-UR-REGT-09  
Junho de 2010



Perfil-tipo de via de circulação condicionada - bolsa de estacionamento