

Resolução do Conselho de Ministros n.º 161/2000

A Assembleia Municipal de Santo Tirso aprovou, em 29 de Setembro de 1999, o Plano de Pormenor das Rãs.

A elaboração e aprovação do Plano de Pormenor decorreu na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido cumpridas todas as formalidades exigidas por este diploma legal, designadamente quanto ao inquérito público.

Verifica-se a conformidade formal do Plano de Pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção:

Do disposto no n.º 3 do artigo 29.º, no n.º 2 do artigo 30.º, no n.º 2 do artigo 31.º e no n.º 3 do artigo 36.º do Regulamento do Plano, no

tocante ao licenciamento das construções, em virtude de imporem a execução de obras de urbanização no âmbito deste procedimento em violação do regime jurídico consagrado no Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro;

Do disposto no n.º 4 dos artigos 42.º e 43.º do Regulamento, por violarem o regime do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, na medida em que este diploma não prevê a imposição ao loteador para proceder à construção de equipamentos;

Do disposto no artigo 3.º, por contender com o n.º 1 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que prevê a entrada em vigor dos instrumentos de gestão territorial com a sua publicação no *Diário da República*;

Do disposto no n.º 5 do artigo 21.º, naquilo que colida com o regime da Reserva Ecológica Nacional, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, na sua actual redacção.

Importa mencionar que a aplicação do disposto no n.º 3 do artigo 19.º deve observar o previsto no artigo 97.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, para as alterações sujeitas a regime simplificado.

Importa, ainda, mencionar que o «espaço agrícola (RAN)» engloba áreas da Reserva Ecológica Nacional e do domínio hídrico, pelo que o regime e o uso destes espaços, a que se refere o n.º 2 do artigo 32.º, deve obedecer, sempre que for o caso, às disposições dos artigos 21.º, 22.º e 23.º do presente Regulamento, bem como aos respectivos regimes gerais.

É de referir também que o disposto no n.º 1 do artigo 54.º do Regulamento não poderá abranger as deliberações que impliquem a constituição de direitos.

O município de Santo Tirso dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 90/94, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 221, de 23 de Setembro de 1994, alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 38/2000, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, de 29 de Maio de 2000.

Uma vez que o Plano de Pormenor introduz alterações ao Plano Director Municipal, a sua ratificação compete ao Conselho de Ministros:

Assim:

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

1 — Ratificar o Plano de Pormenor das Rãs, no município de Santo Tirso, publicando-se em anexo o Regulamento, a planta de implantação e a planta de condicionantes, que fazem parte integrante desta resolução.

2 — Excluir de ratificação o artigo 3.º, no que se refere à data da entrada em vigor do Plano, o n.º 5 do artigo 21.º, naquilo que colida com o regime da Reserva Ecológica Nacional, o n.º 3 do artigo 29.º, o n.º 2 do artigo 30.º, o n.º 2 do artigo 31.º, o n.º 3 do artigo 36.º, no que respeita ao processo de licenciamento das construções, e o n.º 4 dos artigos 42.º e 43.º, todos do Regulamento.

Presidência do Conselho de Ministros, 26 de Outubro de 2000. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA DAS RÃS

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Definição

O presente Regulamento é parte integrante do Plano de Pormenor da Zona das Rãs, sendo materializadas graficamente todas as suas disposições nas respectivas planta de implantação e planta actualizada de condicionantes.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

1 — As disposições do presente Regulamento têm aplicação em toda a área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona das Rãs, adiante designado pela abreviatura PPZR, e que se encontra definida e delimitada na planta de implantação do mesmo.

2 — Estão sujeitas à aplicação das disposições fixadas no presente Regulamento, sem prejuízo da aplicabilidade da demais legislação em vigor, todas as intervenções urbanísticas e arquitectónicas relativas ao uso do solo, subsolo, suas alterações e licenciamento de quaisquer obras de construção civil, novas construções, ampliações, alterações, reparações, demolições, parcelamento de propriedade e realização de obras de urbanização.

3 — Nas edificações que, nos termos do presente Plano, serão alvo de processo de substituição por nova construção com alteração tipológica apenas serão autorizadas as intervenções de manutenção, não devendo ser autorizadas obras de remodelação e ampliação.

4 — O ordenamento urbanístico da área de intervenção do PPZR é regulado pelo presente Regulamento e pelos elementos escritos e desenhados que constituem o Plano.

Artigo 3.º

Vigência e revisão

O PPZR entrará em vigor no 5.º dia após a sua publicação no *Diário da República* e vigorará até que seja objecto de revisão, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 4.º

Objectivos

O PPZR tem por objectivo fundamental a concepção do espaço urbano, dispondo, designadamente, sobre usos do solo e condições gerais de edificação, quer para as novas edificações quer para a transformação das edificações existentes, caracterização das fachadas dos edifícios e arranjo dos espaços livres.

Artigo 5.º

Regime

O PPZR tem a natureza jurídica de regulamento administrativo.

Artigo 6.º

Elementos constitutivos do Plano

O Plano de Pormenor da Zona das Rãs é constituído pelos seguintes elementos:

1) Elementos fundamentais:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação;
- c) Planta actualizada de condicionantes;

2) Elementos complementares:

- a) Relatório do Plano;
- b) Planta de enquadramento;
- c) Programa de execução;
- d) Plano de financiamento.

3) Elementos anexos:

- a) Extracto do Regulamento do Plano Director Municipal;
- b) Extracto da planta de ordenamento do Plano Director Municipal;
- c) Extracto da planta actualizada de condicionantes do Plano Director Municipal;
- d) Relatório de alterações ao PDM;
- e) Planta com indicação da área a desafectar do regime da RAN;
- f) Planta com indicação da área a excluir do regime da REN;
- g) Planta da situação existente;
- h) Planta da divisão cadastral;
- i) Estudos de caracterização física, sócio-económica e urbanístico-arquitectónica;
- j) Planta de trabalho;
- l) Perfis longitudinais e transversais;
- m) Regulamento desenhado de fachadas;
- n) Planta com o traçado esquemático das infra-estruturas;
- o) Planta de apresentação e de tratamento dos espaços verdes.

CAPÍTULO II

Parâmetros urbanísticos gerais

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 7.º

Âmbito de aplicação

As disposições constantes do presente capítulo são aplicáveis a toda a área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona das Rãs.

Artigo 8.º

Critério geral de compatibilidade

1 — A admissibilidade de instalação e licenciamento de uma qualquer função ou actividade poderá ser inviabilizada pela Câmara Municipal sempre que se verifique incompatibilidade funcional da mesma em relação aos usos e actividades preferenciais.

2 — Considera-se que um uso ou actividade gera incompatibilidade funcional quando, designadamente:

- a) Produza ruídos, fumos, resíduos ou prejudique ou agrave, por qualquer forma, as condições de salubridade;
- b) Perturbe as condições de trânsito e estacionamento ou provoque movimentos de cargas e descargas em regime permanente com prejuízo para a via pública ou para o ambiente urbano;
- c) Acarrete riscos de incêndio, explosão ou qualquer forma de toxicidade.

Artigo 9.º

Disposições relativas a estacionamento

1 — As áreas a afectar à criação de lugares de estacionamento inerentes à construção dos edifícios e à instalação dos usos e actividades respectivos encontram-se, para cada uma das unidades cadastrais localizadas na área de intervenção do PPZR, identificadas na planta de implantação.

2 — Relativamente a esta matéria, aplicam-se na área de intervenção do PPZR as disposições do artigo 14.º do Regulamento do PDM do município, salvo no respeitante ao parâmetro de cálculo do número de lugares de estacionamento por fogo, que passa de 1 para 1,5.

3 — Para efeitos do número anterior, poderão ser contabilizados os lugares de estacionamento público definidos na planta de implantação desde que sejam executados no âmbito do processo de licenciamento das construções respectivas.

4 — Será admitida a alteração de localização e de desenho das áreas de estacionamento mencionadas no n.º 1 do presente artigo desde que o seu número total seja mantido e a solução seja considerada pela Câmara Municipal como tecnicamente justificada.

5 — Todas as edificações que nos termos do presente Plano não possuam caves destinadas a estacionamento deverão suprir as respectivas necessidades dentro da área do respectivo lote ou em parque privado convenientemente delimitado.

CAPÍTULO III**Disposições relativas a edificabilidade****SECÇÃO I****Disposições gerais**

Artigo 10.º

Âmbito de aplicação

As disposições constantes do presente capítulo são aplicáveis a todas as unidades cadastrais que estão integradas na área de intervenção do PPZR.

Artigo 11.º

Disposições relativas ao parcelamento

1 — Para efeitos de edificabilidade, deverá ser respeitado o parcelamento fixado na planta de implantação.

2 — A área e configuração das parcelas só poderá sofrer ajustes de pormenor desde que devidamente justificados e fundamentados, e, em qualquer caso, desde que se verifique o cumprimento cumulativo das seguintes condições:

- a) Os ajustes de área e ou configuração da parcela não alterem os alinhamentos e os afastamentos dos edifícios propostos;
- b) Os ajustes propostos não interfiram com nenhuma condicionante de ordem superior, servidão administrativa ou restrição de utilidade pública;
- c) Os ajustes não afectem áreas de utilização pública;
- d) A Câmara Municipal emita parecer favorável.

Artigo 12.º

Disposições relativas a alinhamentos

Para todos os efeitos relativos a construção, ampliação e alteração de edifícios dentro da área do Plano, serão respeitados os alinhamentos

e afastamentos preconizados no PPZR e que se encontram fixados nas respectivas planta de implantação, planta de trabalho e perfis tipo.

Artigo 13.º

Disposições relativas a balanços

1 — O balanço máximo da construção em relação ao plano de alinhamento da fachada respectiva respeitará os termos definidos no regulamento desenhado de fachadas deste Plano, não podendo ser superiores a 1,50 m e desde que verificado o cumprimento da legislação em vigor.

2 — O balanço máximo definido no número anterior será para resolução exclusiva de situações de varanda e ou galerias abertas total e directamente para o espaço exterior.

Artigo 14.º

Disposições relativas à implantação dos edifícios

1 — Para todos os efeitos relativos a construção, ampliação e alteração de edifícios dentro da área do Plano, salvo nas situações de comprovado erro dos levantamentos topográficos ou qualquer incorrecção de cadastro, serão rigorosamente cumpridas as manchas e cotas de implantação preconizadas no PPZR e que se encontram fixadas na respectiva planta de implantação e perfis.

2 — Nas situações de comprovado erro dos levantamentos topográficos ou de incorrecção de cadastro, aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo 11.º

3 — Para efeito de referenciação da cota de implantação dos edifícios, será utilizado o parâmetro urbanístico — cota de soleira — que se encontra fixado para cada edificação na planta de implantação e perfis.

4 — A tolerância máxima admissível para a diferença de cotas altimétricas entre a soleira e o arruamento de acesso e ou espaço público contíguo será de 0,40 m.

Artigo 15.º

Disposições relativas ao número de pisos e cêrceas

1 — O número de pisos preconizado pelo PPZR para cada um dos edifícios a construir, a ampliar e a alterar em cada unidade cadastral encontra-se fixado na planta de implantação e perfis transversais e longitudinais.

2 — A cêrcea definida para cada um dos edifícios a construir, a ampliar e a alterar em cada unidade cadastral encontra-se igualmente fixada na planta de implantação e perfis transversais e longitudinais.

3 — Será admitida a possibilidade de variação de pés-direitos desde que esta seja devidamente compatibilizada com a unidade morfológica em que o edifício se insere.

4 — A tolerância máxima admissível para a diferença de cotas altimétricas entre a cota de soleira e a cota de cêrcea será de 0,20 m para cada edificação.

Artigo 16.º

Disposições relativas ao número e tipologia de fogos

1 — O número de fogos a constituir em cada um dos edifícios a construir, a ampliar e a alterar em cada unidade cadastral definida no PPZR encontra-se fixado na planta de implantação.

2 — A tipologia base de fogo utilizada na elaboração e cálculo dos parâmetros urbanísticos do PPZR é o T3, a que corresponde uma área bruta de 135 m².

3 — O número de fogos previstos no PPZR, calculado de acordo com as disposições fixadas no número anterior, poderá ser alterado se verificado o suprimento das necessidades de estacionamento totais do edifício dentro da área do lote respectivo à razão de 1,5 automóveis por fogo.

Artigo 17.º

Disposições relativas à área total de pavimento

1 — A área total de pavimento de cada um dos edifícios a construir, a ampliar e a alterar em cada unidade cadastral definida no PPZR encontra-se fixada na planta de implantação.

2 — A área total de pavimento é constituída pela soma das áreas brutas de construção de todos os pisos acima e abaixo do solo, incluindo escadas, caixas de ascensores e alpendres, excluindo zonas de sótão sem pé-direito regulamentar, terraços, serviços técnicos e estacionamento instalado em caves de edifícios, galerias exteriores, arruamentos ou outros espaços livres de uso público, cobertos pela edificação.

Artigo 18.º

Disposições relativas aos usos dos edifícios

1 — Os usos e actividades a instalar em cada um dos edifícios a construir, a ampliar e a alterar em cada unidade cadastral definida no PPZR encontram-se fixados na planta de implantação.

2 — A instalação e licenciamento de qualquer uso terá de observar o disposto no artigo 8.º do presente Regulamento, para efeitos de verificação da compatibilidade de funções.

CAPÍTULO IV

Disposições relativas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 19.º

Composição

1 — Na área de intervenção do PPZR verifica-se a existência das seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

- a) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- b) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- c) Domínio público hídrico;
- d) Valores patrimoniais;
- e) Estradas nacionais.

2 — As áreas identificadas no número anterior encontram-se delimitadas na planta actualizada de condicionantes do PPZR sob a mesma designação.

3 — Durante a vigência do Plano será admitida a actualização permanente da planta actualizada de condicionantes em função de alterações impostas por via legislativa ou por publicação de novas servidões ou restrições administrativas.

SECÇÃO II

Reserva Agrícola Nacional

Artigo 20.º

Definição e regime

1 — A RAN visa defender e proteger as áreas de maior aptidão agrícola por forma a poder garantir e contribuir para o desenvolvimento da agricultura e para o correcto ordenamento do território.

2 — Os solos assim classificados na planta de implantação e planta actualizada de condicionantes integram a Reserva Agrícola Nacional, tendo sido delimitados em observância das disposições do Decreto-Lei n.º 196/91, de 14 de Junho.

3 — A utilização destes solos fica condicionada ao regime geral da RAN definido no diploma em vigor.

SECÇÃO III

Reserva Ecológica Nacional

Artigo 21.º

Definição e regime

1 — A REN visa proteger os recursos naturais e paisagísticos através da salvaguarda das condições e potencialidades essenciais de que depende o equilíbrio ecológico e a qualidade ambiental.

2 — Os solos assim classificados na planta actualizada de condicionantes integram a Reserva Ecológica Nacional, tendo sido delimitados em observância das disposições do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março.

3 — A estes solos é aplicado o regime específico previsto na legislação aplicável, sendo de privilegiar os usos agro-florestais, designadamente os prados permanentes, a floresta natural, os pomares, a vinha, as hortas e os regadios.

4 — Nestas áreas não são permitidos depósitos de ferro-velho, de lixos ou entulhos, de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos e de veículos.

5 — Como regime de excepção poderão ser licenciadas nestas áreas as acções que pela sua natureza e dimensão sejam insusceptíveis de prejudicar o equilíbrio ecológico, de acordo com os seguintes condicionamentos:

- a) Melhoria das condições de cultura, incluindo pequenos movimentos de terra;
- b) Obras com finalidade agrícola, nomeadamente tanques para rega e pontos de água;
- c) Redefinição de caminhos de peões, desde que respeitem a topografia dos terrenos e sejam construídos por pavimentos permeáveis;
- d) Reconstituição da galeria ribeirinha marginal e coberto vegetal adequado.

Artigo 22.º

Áreas delimitadas integrantes da Reserva Ecológica Nacional

As áreas da REN delimitadas no PPZR resultam da transposição da REN aprovada para o município de Santo Tirso e são constituídas por:

- a) Áreas de máxima infiltração;
- b) Leitos dos cursos de água.

SECÇÃO IV

Domínio público hídrico

Artigo 23.º

Definição e regime

O domínio público hídrico inclui os leitos dos cursos de água não navegáveis nem flutuáveis e suas margens, até 10 m ficando os solos assim classificados sujeitos ao regime legal em vigor.

SECÇÃO V

Valores patrimoniais

Artigo 24.º

Definição e regime

Para efeitos do presente Plano e no respeito pelas disposições legais em vigor, são considerados na área de intervenção do PPZR como valores patrimoniais os definidos em sede de PDM, aos quais se aplica o regime legal em vigor.

Artigo 25.º

Áreas de protecção

As áreas de protecção aos valores patrimoniais são as legalmente consagradas e encontram-se convenientemente cartografadas na planta actualizada de condicionantes.

SECÇÃO VI

Estradas nacionais

Artigo 26.º

Definição e regime

1 — A identificação da rede de estradas nacionais num instrumento de ordenamento do território visa fixar as condicionantes de uso associadas a estas infra-estruturas.

2 — O regime aplicável ao troço da EN 105 incluído dentro dos limites da área do PPZR está enquadrado na legislação em vigor, sendo definido pelo Plano novo alinhamento de construção que recua 9,50 m em relação ao eixo da estrada.

Artigo 27.º

Delimitação

Na área de intervenção do PPZR encontra-se identificado e convenientemente cartografado o único troço de estrada da rede de estradas nacionais.

CAPÍTULO V

Disposições relativas ao uso do solo

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 28.º

Designações

1 — Sob o ponto de vista do uso do solo, a área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona das Rãs é classificada de acordo com as seguintes unidades espaciais:

Espaços livres:

- a) Espaço público de circulação e estacionamento;
- b) Espaço público de circulação de veículos e peões para acesso residencial;
- c) Espaço público de passeio;
- d) Espaço agrícola (RAN);
- e) Espaço verde urbano público;
- f) Espaço verde urbano de propriedade privada e utilização pública;
- g) Espaço de estar urbano público;
- h) Espaço de estar urbano de propriedade privada e utilização pública sobre laje de cobertura de estacionamento privado;
- i) Espaço de logradouro;

Espaços edificados:

- j) Espaço de equipamento colectivo preexistente;
- l) Espaço de equipamento colectivo proposto;
- m) Espaço edificado preexistente;
- n) Espaço edificado proposto.

2 — As unidades espaciais definidas neste Regulamento correspondem aos espaços delimitados na planta de implantação do PPZR, com a mesma designação.

SECÇÃO II

Espaço público de circulação e estacionamento

Artigo 29.º

Definição, caracterização e uso

1 — Os espaços de circulação e estacionamento público constituem a estrutura essencial da organização do espaço urbano, assumindo-se como o suporte das interacções entre os diversos usos e actividades.

2 — Nesta unidade espacial estão incluídas as plataformas das vias (faixas de rodagem e áreas de segurança), as áreas de estacionamento automóvel de acesso e uso público e os passeios para trânsito de peões.

3 — É da responsabilidade dos promotores imobiliários, no âmbito do processo de loteamento ou de licenciamento das construções respectivas, a construção dos espaços referidos na presente secção, que são condição que as viabilizam.

4 — Exceptuam-se da obrigação fixada no número anterior e constituem responsabilidade de execução por parte da Câmara Municipal todas as restantes.

5 — A responsabilidade de manutenção da totalidade dos espaços referidos na presente secção é da Câmara Municipal.

SECÇÃO III

Espaço público de circulação de veículos e peões para acesso residencial

Artigo 30.º

Definição, caracterização e uso

1 — O espaço público de circulação de veículos e peões para acesso residencial constitui-se como complemento na estrutura essencial da organização do espaço urbano, assumindo-se como o suporte local de interacções entre os diversos usos e actividades, dos quais se destacam o acesso de veículos ao estacionamento privado situado nas caves dos edifícios e as actividades de lazer e estar de peões.

2 — É da responsabilidade dos promotores imobiliários, no âmbito do processo de loteamento ou licenciamento das construções respectivas, a construção dos espaços referidos na presente secção, que são condição que as viabilizam.

3 — A responsabilidade de manutenção da totalidade dos espaços referidos na presente secção é da Câmara Municipal.

SECÇÃO IV

Espaço público de passeio

Artigo 31.º

Definição, caracterização e uso

1 — Esta categoria de espaços é constituída pela totalidade dos percursos destinados a peões, quer se localizem ou não em posição adjacente a arruamentos preexistentes ou propostos [retirada a restante parte da frase].

2 — É da responsabilidade dos promotores imobiliários, no âmbito do processo de loteamento ou licenciamento das construções respectivas, a construção dos espaços referidos na presente secção, que são condição que as viabilizam.

3 — A responsabilidade de manutenção da totalidade dos espaços referidos na presente secção é da Câmara Municipal.

SECÇÃO V

Espaço agrícola (RAN)

Artigo 32.º

Definição, caracterização e uso

1 — Integram estes espaços os solos classificados como RAN no Plano Director Municipal, com as alterações introduzidas pelo PPZR e conforme disposto na legislação em vigor.

2 — A caracterização do regime e uso desta unidade espacial encontra-se referida no artigo 20.º do presente Regulamento.

SECÇÃO VI

Espaço verde urbano público

Artigo 33.º

Definição, caracterização, uso, construção e manutenção

1 — Nesta unidade espacial estão incluídas as áreas que se destinam à manutenção ou criação de áreas verdes tratadas que permitam funções de lazer e de usufruto em harmonia com o espaço natural e permitam estabelecer relações equilibradas entre as outras unidades espaciais e cujo estatuto de propriedade e utilização seja público.

2 — Incluem-se também nesta unidade espacial as áreas de separadores e de placas de ordenamento de tráfego quando ajardinadas.

3 — Estas áreas deverão constituir-se como parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva a ceder nos termos da legislação em vigor para efeitos de realização de operações de loteamento urbano para integração no domínio público.

4 — É da responsabilidade dos promotores imobiliários, no âmbito do processo de loteamento, a construção dos espaços referidos na presente secção que estejam incluídos na área de intervenção da mesma.

5 — Estas áreas não poderão ser muradas ou cercadas e a sua manutenção e tratamento poderá ser objecto de protocolo com a Câmara Municipal, nos termos da legislação em vigor.

6 — A tipologia de tratamento paisagístico das diferentes áreas que constituem a presente categoria de espaço encontra-se fixada na planta de apresentação e de tratamento dos espaços verdes que integra o conjunto dos elementos anexos do Plano e é regulada pelas disposições constantes do artigo seguinte.

Artigo 34.º

Tipologias de tratamento paisagístico

As áreas integradas na categoria de espaço a que se refere a presente secção dividem-se, para efeitos de tipificação do seu tratamento paisagístico, nos seguintes tipos:

- a) «Cortina arbórea de protecção à área agrícola» — destinada ao estabelecimento de condições que minimizam o impacto na área agrícola provocado pela via de acesso à auto-estrada

- já existente e constituída por alinhamento de árvores de grande porte;
- b) «Espaço verde de protecção» — destinado a constituir-se como espaço tampão e de qualificação na relação do novo edificado com a via de acesso à auto-estrada e com os imóveis classificados, constituído por um conjunto de vegetação variada do tipo arbóreo, arbustivo, herbáceo e de relvado;
- c) «Sebe» — destinada a melhorar a participação urbana de muros preexistentes;
- d) «Árvores de ensombramento» — destinadas a criar condições de protecção e utilização do espaço público mais confortáveis, constituídas por alinhamentos de árvores de pequeno porte com um diâmetro de copa menor que 4 m;
- e) «Árvores de arruamento» — destinadas à marcação e reforço de eixos de composição urbana e constituídas por alinhamento de árvores de médio porte com um diâmetro de copa quando adultas entre 4 m e 6 m;
- f) «Árvores de enquadramento» — destinadas a caracterizar a avenida nova proposta, utilizando árvores de grande porte com um diâmetro de copa maior que 6 m;
- g) «*Rock-garden*» — destinado a caracterizar um ponto referencial do espaço urbano proposto, sendo constituído por relvado, espécies arbustivas e conjuntos de rochas naturais e ou trabalhadas.

SECÇÃO VII

Espaço verde urbano de propriedade privada e utilização pública

Artigo 35.º

Definição, caracterização e uso

1 — Esta unidade espacial integra o conjunto de espaços que, sendo de propriedade privada, pela importância e visibilidade urbana que possuem, obrigatoriamente terão de ser ajardinados.

2 — Estas áreas não poderão ser muradas ou por qualquer forma cercadas por vedação com altura superior a 0,50 m.

3 — Estas áreas deverão constituir-se como parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, nos termos da legislação em vigor, para efeitos de realização de operações de loteamento urbano.

4 — A manutenção, tratamento e limpeza desta área poderão ser objecto de protocolo a estabelecer com a Câmara Municipal, nos termos da legislação em vigor.

SECÇÃO VIII

Espaço de estar urbano público

Artigo 36.º

Definição, caracterização e uso

1 — Esta unidade espacial designa o conjunto de áreas que se destinam à criação de espaços urbanos de estar, com estatuto de utilização pública, concretizados em praças de generosas dimensões, que em associação com as actividades residenciais e comerciais que se desenvolverão nos edifícios que os conformam, propiciem uma ambiência urbana referenciadora e de qualidade.

2 — Esta área constituir-se-á como parcela destinada a utilização colectiva, obrigatoriamente a ceder, nos termos da legislação em vigor para efeitos de realização de operações de loteamento urbano, para integração no domínio público.

3 — É da responsabilidade dos promotores imobiliários, no âmbito do processo de loteamento ou de licenciamento das construções que incluam este espaço na respectiva área de intervenção, a construção do mesmo.

4 — A manutenção, o tratamento e a limpeza desta área poderão ser objecto de protocolo a estabelecer com a Câmara Municipal, nos termos da legislação em vigor.

SECÇÃO IX

Espaço de estar urbano de propriedade privada e utilização pública sobre laje de cobertura de estacionamento privado

Artigo 37.º

Definição, caracterização e uso

1 — Nesta unidade espacial estão incluídas as áreas que se destinam à criação de ambientes de estar e de verde urbano constituídas sobre

laje de cobertura de caves destinadas a estacionamento privado, permitindo funções de lazer e de estar possuidoras de estatuto de utilização pública.

2 — Estas áreas destinam-se à utilização colectiva pública sobre laje de cobertura de estacionamento de propriedade privada, não podendo constituir-se como áreas de cedência, nos termos da legislação em vigor, para efeitos de realização de operações de loteamento urbano.

3 — A manutenção, tratamento e limpeza desta área deverão ficar a cargo dos respectivos condomínios, a constituir de acordo com a lei.

SECÇÃO X

Espaço de logradouro

Artigo 38.º

Definição, caracterização e uso

1 — Esta unidade espacial designa os espaços livres tratados, de propriedade privada e uso privado/colectivo, que se desenvolvem entre a fachada posterior de um edifício e o limite posterior do respectivo lote.

2 — Estes espaços devem ser convenientemente tratados conforme as necessidades e exigências de uso de cada edificação, devendo, no entanto, ser salvaguardado que:

- a) A eventual construção de anexos em lotes de habitação uni e multifamiliar, entendidos como dependências cobertas para uso particular das habitações e não incorporadas no edifício principal, não deverão exceder, respectivamente, as áreas de 60 m² e 30 m² por fogo, não podendo em qualquer caso exceder 10 % da área do lote;
- b) Os anexos referidos na alínea anterior só poderão ter um piso coberto e o seu pé-direito médio não poderá exceder os 2,30 m, podendo autorizar-se dois pisos cobertos caso a topografia do terreno o justifique, e desde que devidamente integrados na envolvente.

3 — As áreas livres destas unidades espaciais deverão constituir-se como parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, nos termos da legislação em vigor, para efeitos de realização de operações de loteamento urbano.

SECÇÃO XI

Espaço de equipamento colectivo preexistente

Artigo 39.º

Definição e uso

1 — A presente unidade espacial designa em exclusivo a área de território que integra o Centro Coordenador de Transportes de Passageiros de Santo Tirso.

2 — Esta área deverá manter, no horizonte do Plano, o seu uso actual, sendo apenas admissível a realização de obras de manutenção e adaptação pontual, sem alteração do respectivo uso, e ainda de nova construção, desde que comprovadamente sejam imprescindíveis ao funcionamento do Centro Coordenador de Transportes.

SECÇÃO XII

Espaço de equipamento colectivo proposto

Artigo 40.º

Definição

1 — A presente unidade espacial engloba as áreas de território que se destinam à implantação de equipamentos colectivos de relevante importância na estrutura e vivência urbana e que se encontram convenientemente delimitados e identificados na planta de implantação.

2 — A natureza e tipologia dos equipamentos colectivos propostos no PPZR, definida no presente Regulamento e nos restantes elementos constituintes do Plano, não poderá ser alterada.

Artigo 41.º

Identificação

Para além dos equipamentos colectivos já existentes à data da elaboração do PPZR, e sem embargo da instalação de outros equi-

pamentos de menor importância e relevância urbana, serão implantados os seguintes equipamentos colectivos:

- a) Equipamento de apoio à ocupação dos tempos livres;
- b) Equipamento de creche e jardim-de-infância;
- c) Equipamento desportivo e de lazer.

SUBSECÇÃO I

Equipamento de apoio à ocupação dos tempos livres

Artigo 42.º

Caracterização e uso

1 — O equipamento de apoio à ocupação dos tempos livres localiza-se numa unidade cadastral a constituir por acção de loteamento urbano e identificada na planta de implantação com o n.º 27.

2 — A área do terreno afecta ao presente equipamento colectivo, bem como a área de implantação, o número de pisos, a cota de soleira, a cêrcea, a área total de construção, os alinhamentos e a forma geral do edifício, encontra-se definida na planta de implantação e restantes elementos desenhados.

3 — A totalidade da área de terreno e da área de construção afecta ao presente equipamento colectivo constituirá cedência a integrar no domínio público municipal definida, nos termos da legislação em vigor, para efeitos de realização de operações de loteamento urbano.

4 — É da responsabilidade dos promotores imobiliários, no âmbito do processo de realização da operação de loteamento urbano que inclua este espaço na respectiva área de intervenção, a construção do mesmo.

SUBSECÇÃO II

Equipamento de creche e jardim-de-infância

Artigo 43.º

Caracterização e uso

1 — O equipamento de creche e jardim-de-infância localiza-se na unidade cadastral a constituir identificada na planta de implantação com o n.º 26.

2 — A área do terreno afecta ao presente equipamento colectivo, bem como a área de implantação, o número de pisos, a cota de soleira, a cêrcea, a área de estacionamento, a área total de construção, os alinhamentos e a forma geral do edifício, encontra-se definida na planta de implantação e restantes elementos desenhados.

3 — A totalidade da área de terreno e da área de construção afecta ao presente equipamento colectivo constituirá cedência a integrar no domínio público municipal, definida nos termos da legislação em vigor, para efeitos de realização de operações de loteamento urbano.

4 — É da responsabilidade dos promotores imobiliários, no âmbito do processo de realização da operação de loteamento urbano que inclua este espaço na respectiva área de intervenção, a construção do mesmo.

SUBSECÇÃO III

Equipamento desportivo e de lazer

Artigo 44.º

Caracterização e uso

1 — O equipamento desportivo e de lazer localiza-se na unidade cadastral a constituir identificada na planta de implantação com o n.º 51.

2 — Na área de terreno afecta ao presente equipamento colectivo só poderão ser edificadas construções de suporte a actividades desportivas e de lazer com um piso acima da cota do terreno no seu estado natural, não podendo ser ultrapassado o índice máximo total de impermeabilização do solo de 20 %.

3 — A área de terreno afecta ao presente equipamento colectivo constituirá cedência a integrar no domínio público municipal, definida nos termos da legislação em vigor, para efeitos de realização de operações de loteamento urbano.

SECÇÃO XIII

Espaço edificado preexistente

Artigo 45.º

Definição e caracterização

1 — Esta unidade espacial designa todos os espaços já edificados à data da elaboração do PPZR e que não serão alvo de intervenção de substituição com alteração profunda das suas características tipológicas e formais.

2 — Nestes espaços são admitidos todos os tipos de obras desde que as mesmas mantenham as características tipológicas preexistentes.

SECÇÃO XIV

Espaço edificado proposto

Artigo 46.º

Definição, caracterização e uso

1 — Esta unidade espacial designa todos os novos espaços edificados, tanto os de nova construção como os resultantes de processo de substituição e colmatação urbana.

2 — Os usos e a totalidade dos parâmetros urbanísticos relativos a cada edifício, designadamente os relativos à área do terreno de cada uma das unidades cadastrais, à área de implantação, ao número de pisos, à cota de soleira, à cêrcea, à área de estacionamento, à área total de construção, aos alinhamentos e à forma geral das novas edificações propostas pelo PPZR, encontram-se definidos na planta de implantação, quadro incluso e restantes elementos desenhados.

CAPÍTULO VI

Disposições relativas à caracterização arquitectónica dos edifícios

SECÇÃO I

Generalidades

Artigo 47.º

Aplicação

As disposições relativas à caracterização arquitectónica dos edifícios fixadas no presente Regulamento aplicam-se a todas as construções a erigir ou que serão alvo de intervenção arquitectónica e que se localizem dentro do limite da área do PPZR.

Artigo 48.º

Possibilidade de alteração

Desde que devidamente justificadas e salvaguardadas as condições de homogeneidade fixadas no artigo 46.º, as características arquitectónicas dos edifícios poderão ser alteradas por deliberação da Câmara Municipal em qualquer das seguintes situações:

- a) Quando se trate de intervenção em edifício preexistente no qual se verifique a existência de soluções características;
- b) Quando em projecto de operação de loteamento urbano explicitamente sejam previstas alterações relativas a estas matérias;
- c) Quando, mesmo não se verificando a situação prevista na alínea anterior, a inequívoca qualidade arquitectónica da intervenção dê origem a parecer favorável da Câmara Municipal.

Artigo 49.º

Conjuntos de unidades cadastrais com tratamento de fachadas homogéneo constituindo unidades de projecto

1 — Tendo como objectivo a salvaguarda de princípios de coerência de tratamento formal dos edifícios a construir, e salvaguardando a inquestionável liberdade criativa dos diferentes autores dos projectos de arquitectura, identificaram-se na área de intervenção do PPZR os seguintes conjuntos de unidades cadastrais que deverão possuir características de homogeneidade nos princípios de composição formal:

- a) Conjunto de unidades cadastrais identificadas na planta de implantação com os n.ºs 2, 3, 4, 5, 6 e 7;
- b) Conjunto de unidades cadastrais identificadas na planta de implantação com os n.ºs 11, 12, 13, 14 e 15;

- c) Conjunto de unidades cadastrais identificadas na planta de implantação com os n.ºs 16, 17, 18 e 19;
- d) Conjunto de unidades cadastrais identificadas na planta de implantação com os n.ºs 20, 21, 22, 23, 24 e 25;
- e) Conjunto de unidades cadastrais identificadas na planta de implantação com os n.ºs 26 e 27;
- f) Conjunto de unidades cadastrais identificadas na planta de implantação com os n.ºs 28, 29, 30 e 31;
- g) Conjunto de unidades cadastrais identificadas na planta de implantação com os n.ºs 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 e 42;
- h) Conjunto de unidades cadastrais identificadas na planta de implantação com os n.ºs 44, 45, 46, 47, 48, 49 e 50;
- i) Conjunto de unidades cadastrais identificadas na planta de implantação com os n.ºs 52 e 53.

2 — As unidades cadastrais não incluídas em qualquer dos conjuntos identificados no número anterior possuem características de localização e de significado urbano individualizado que, não permitindo a sua inclusão em nenhum grupo, justificam a possibilidade de tratamento arquitectónico diferenciado.

SECÇÃO II

Disposições gerais

Artigo 50.º

Interdições

Em todas as novas construções, estejam ou não integradas nos conjuntos identificados no artigo 49.º, será interdita a aplicação de:

- a) Reboco arcadeado pintado quando constitua revestimento exterior das paredes;
- b) Azulejo policromático quando constitua revestimento exterior das paredes.

Artigo 51.º

Disposições relativas a pés-direitos

1 — Os pés-direitos permitidos na área de intervenção do PPZR, e somente para os edifícios a construir de novo, respeitarão as cotas

altimétricas indicadas e serão conforme fixado no regulamento desenhado de fachadas.

2 — Será admitida a possibilidade de adopção de diferentes medidas de pé-direito nas situações devidamente justificadas com projecto de conjunto que abranja a totalidade das unidades de projecto definidas no artigo 49.º e desde que sejam mantidas as cêrceas definidas no presente Plano.

Artigo 52.º

Disposições relativas a aberturas e galerias em novos edifícios

Nos novos edifícios, as dimensões e localização típica das aberturas e das eventuais galerias serão reguladas pelas disposições constantes no regulamento desenhado de fachadas.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 53.º

Omissões

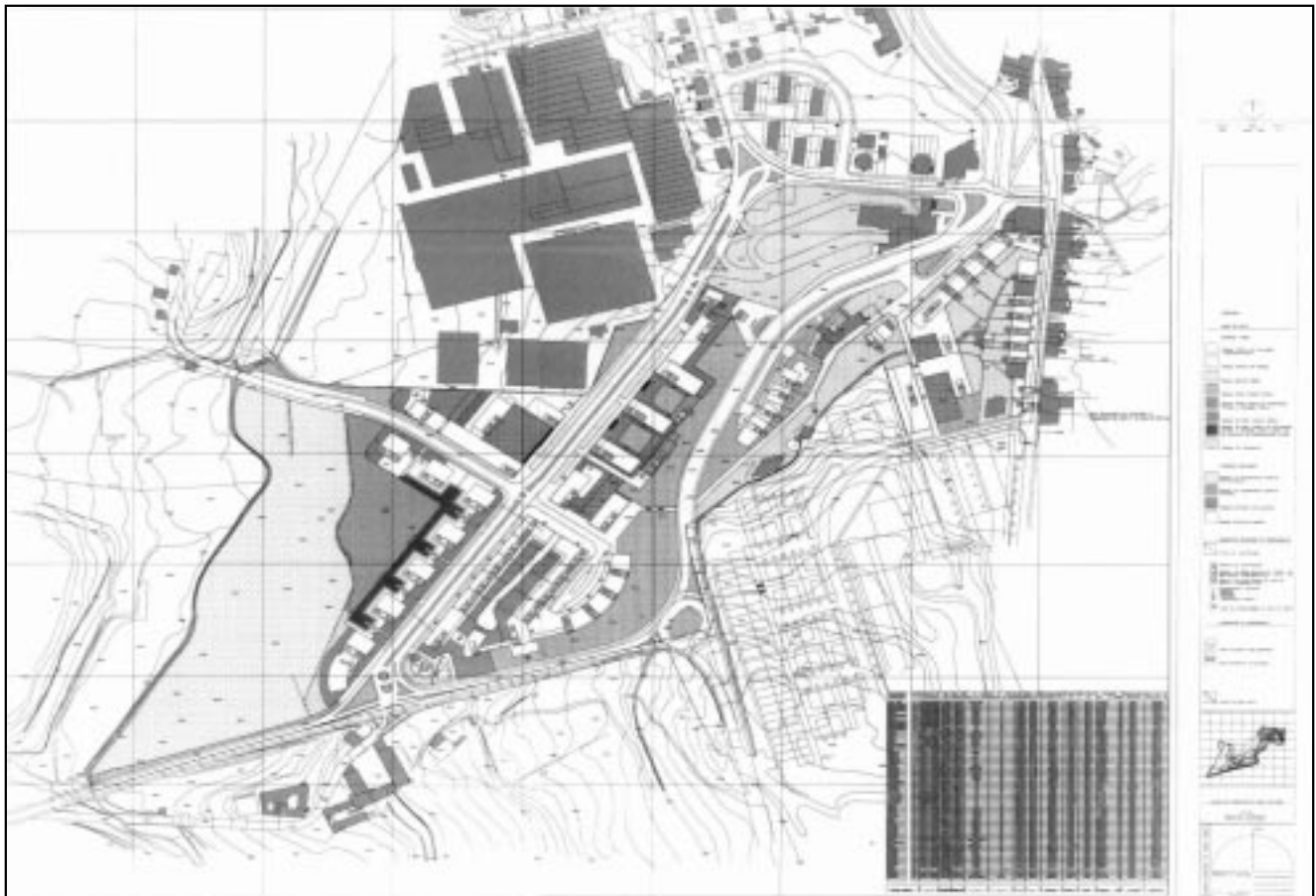
Qualquer situação não prevista no presente Regulamento observará o disposto na legislação vigente.

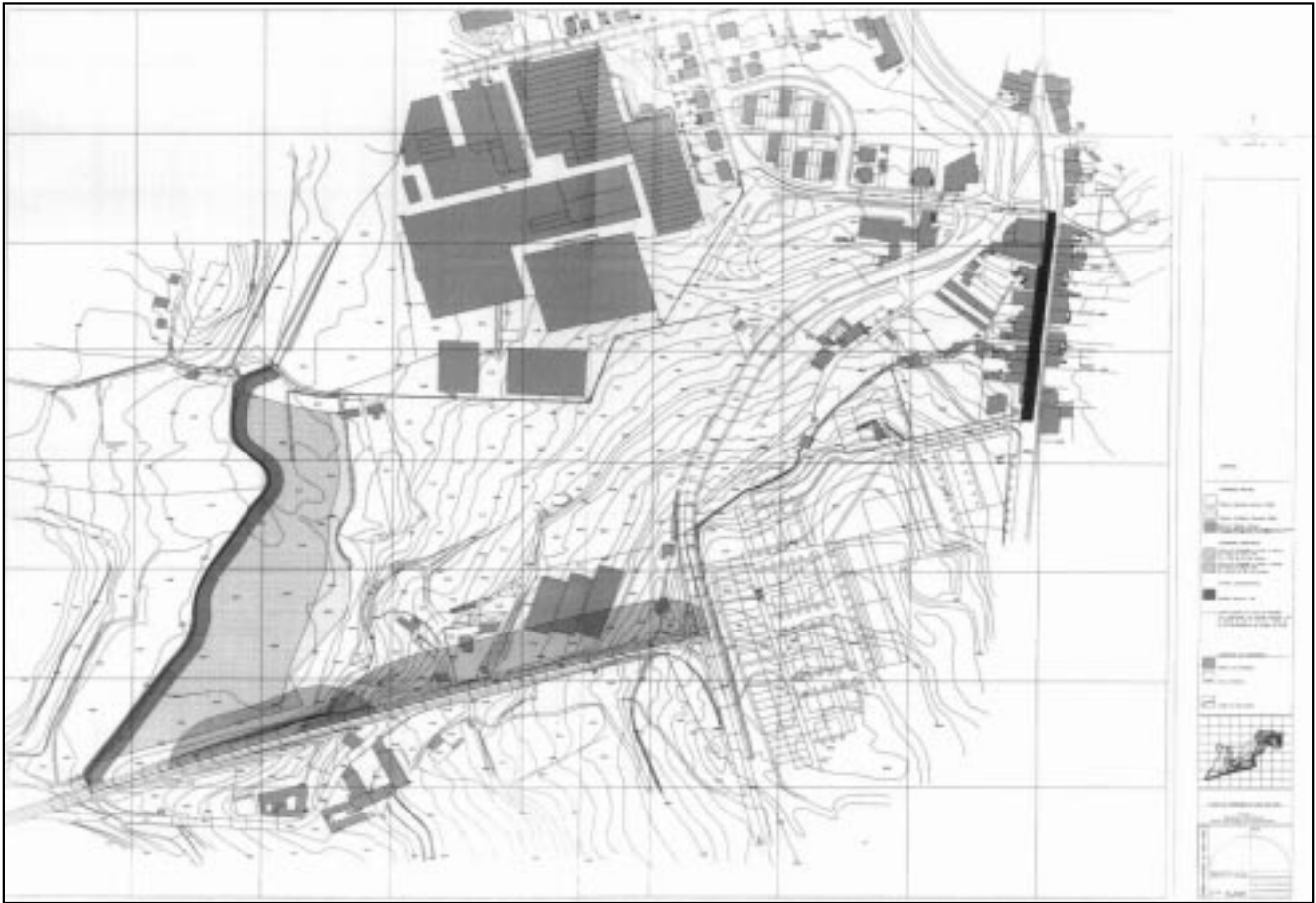
Artigo 54.º

Disposição revogatória

1 — Ficam revogadas todas as deliberações, todos os despachos e todas as directivas municipais produzidos em data anterior à da entrada em vigor do presente Regulamento que por alguma forma contrariem as disposições nele fixadas.

2 — As condições e características edificatórias fixadas no presente Plano para a unidade cadastral pertença da Câmara Municipal de Santo Tirso, identificada com o n.º 10 na planta de implantação, revogam as disposições relativas à edificabilidade fixadas no alvará de loteamento urbano n.º 24, de 5 de Dezembro de 1984, para essa parcela.





Resolução do Conselho de Ministros n.º 162/2000

Foi apresentada pela Direcção Regional do Ambiente — Algarve, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro, uma proposta de delimitação da Reserva Ecológica Nacional para a área do município de Faro.

Sobre a referida delimitação, foi ouvida a Câmara Municipal de Faro.

A Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional pronunciou-se favoravelmente à delimitação proposta, nos termos do disposto no artigo 3.º do diploma atrás mencionado, parecer consubstanciado em acta da reunião daquela Comissão, subscrita pelos representantes que a compõem.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 213/92, de 12 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1 — Aprovar a delimitação da Reserva Ecológica Nacional do concelho de Faro, com as áreas a integrar e a excluir identificadas na planta anexa à presente resolução, que dela faz parte integrante.

2 — A referida planta poderá ser consultada na Direcção Regional do Ambiente — Algarve.

Presidência do Conselho de Ministros, 26 de Outubro de 2000. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.