

**Resolução do Conselho de Ministros n.º 132/2004**

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Paredes aprovou, em 16 de Junho de 2003, o Plano de Urbanização de Cête/Parada, no município de Paredes.

A elaboração do Plano de Urbanização decorreu na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, reflectindo-se este aspecto sobretudo na denominação das categorias do solo urbano que no presente Plano de Urbanização não obedecem às categorias previstas no n.º 4 do artigo 73.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

Foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública que decorreu já ao abrigo do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

O município de Paredes dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 40/94, de 8 de Junho.

O Plano de Urbanização de Cête/Parada altera o Plano Director Municipal, nomeadamente no que respeita a uma área que estava classificada como Reserva Agrícola Nacional que foi desanexada e passa a zona urbana/habitacional de média e baixa densidade, a uma área classificada como Reserva Ecológica Nacional que foi desanexada e passa a zona urbana/habitacional dispersa e a duas áreas classificadas como floresta complementar que passam a zona urbana/habitacional de média densidade — nível 3 e habitacional dispersa, razões pelas quais o presente Plano de Urbanização carece de ratificação.

Verifica-se a conformidade do Plano de Urbanização de Cête/Parada com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção da parte final do n.º 1 do artigo 26.º do Regulamento por violar o disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, que determina que a planta de condicionantes identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

Foram emitidos pareceres favoráveis pela ex-Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território do Norte e pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte.

Considerando o disposto na alínea d) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro:

Assim:

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

1 — Ratificar o Plano de Urbanização de Cête/Parada, no município de Paredes, cujos Regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Excluir de ratificação a parte final do n.º 1 do artigo 26.º do Regulamento.

3 — Que ficam alteradas as disposições do Plano Director Municipal de Paredes contrárias às do presente Plano de Urbanização, na respectiva área de intervenção.

Presidência do Conselho de Ministros, 27 de Agosto de 2004. — O Primeiro-Ministro, *Pedro Miguel de Santana Lopes*.

**REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE CÊTE/PARADA****CAPÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Objecto e âmbito**

1 — O presente Regulamento estabelece o regime do uso do solo através da classificação e qualificação da área objecto do Plano de Urbanização de Cête/Parada.

2 — O Plano de Urbanização de Cête/Parada, adiante designado por Plano, engloba os aglomerados urbanos de Cête e de Parada de Todeia definidos pelo seu perímetro urbano.

**Artigo 2.º****Enquadramento jurídico**

O presente Regulamento enquadra-se na legislação vigente respeitante aos planos de urbanização.

**Artigo 3.º****Vinculação**

O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as suas disposições de cumprimento obrigatório, quer para intervenções de iniciativa pública quer para promoções de iniciativa privada ou cooperativa, sem prejuízo do exercício das atribuições e competências das entidades de direito público e da lei aplicável.

**Artigo 4.º****Composição do Plano**

1 — O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

Regulamento;  
Planta de zonamento;  
Planta de condicionantes.

2 — O Plano é acompanhado por:

Relatório;  
Programa, prevendo a execução das intervenções municipais, bem como os respectivos meios de financiamento.

**Artigo 5.º****Conceitos e definições**

Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente Regulamento, são adoptadas as definições adiante indicadas e, ainda, as constantes da publicação *Vocabulário do Ordenamento do Território*:

- Área total do terreno — corresponde ao somatório das áreas de um prédio, ou prédios, qualquer que seja o uso preconizado do solo sobre o qual incide a operação urbanística;
- Área de implantação (ai) — valor, expresso em metros quadrados, do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;
- Área bruta de construção (abc) — valor, expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de:

Sótãos não habitáveis;  
Áreas destinadas a estacionamento;  
Áreas técnicas, designadamente PT, central térmica e compartimentos de recolha de lixo;  
Terraços, varandas e alpendres;  
Galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

- Área média do fogo (amf) — valor, expresso em metros quadrados, resultante do quociente entre a área bruta de construção para habitação e o número de fogos;
- Anexo — qualquer construção destinada a uso complementar da construção principal, como por exemplo garagens e arrumos;

- f) Cércea — dimensão vertical da construção, medida a partir do eixo do arruamento no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios, designadamente chaminés, casa de máquinas de ascensores e depósitos de água;
- g) Comércio — engloba as actividades consideradas na classificação das actividades económicas (CAE), conforme legislação aplicável;
- h) Cota de soleira — demarcação altimétrica do nível do ponto médio do primeiro degrau da entrada principal relativamente ao arruamento de acesso;
- i) Equipamentos de utilização colectiva — edificações destinadas à prestação de serviços à colectividade, nomeadamente nas áreas de saúde, educação, assistência social, segurança e protecção civil, e à prática, pela colectividade, de actividades culturais, desportivas ou de recreio e de lazer;
- j) Escritórios — englobam as instalações destinadas às actividades consideradas na CAE, conforme legislação aplicável;
- k) GAP — Gabinete de Arqueologia e Património;
- l) Habitação do tipo colectiva — imóvel destinado a alojar mais de um agregado familiar, independentemente do número de pisos, e servido por circulações comuns entre os vários fogos e a via pública;
- m) Habitação do tipo unifamiliar — imóvel destinado a alojar até dois agregados familiares;
- n) Habitação unifamiliar — imóvel destinado a alojar um agregado familiar;
- o) Índice de construção — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas brutas de construção e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;
- p) Índice de implantação — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;
- q) Indústria — actividade considerada na CAE, conforme legislação aplicável;
- r) Lote — área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação aplicável;
- s) Número de pisos acima do solo — corresponde à demarcação do número de pisos acima da cota média do terreno ou da cota de soleira. Os sótãos, quando utilizáveis, contam como piso;
- t) Operação de loteamento — toda a acção que tenha como objectivo ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu emparcelamento ou reparcelamento;
- u) Operações urbanísticas — os actos jurídicos ou as operações materiais de urbanização, de edificação ou de utilização do solo e das edificações nele implantadas para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;
- v) Parcela — área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento;
- w) Património arqueológico — enquanto fonte da memória colectiva e instrumento de estudo histórico e científico, é constituído por todos os vestígios, bens e outros indícios da existência do homem no passado cujos preservação e estudo permitam traçar a história da humanidade e a sua relação com o ambiente e cuja principal fonte de informação resulta de escavações, de descobertas e de outros métodos de pesquisa relacionados com o homem e o ambiente que o rodeia. Integra património arqueológico, estruturas, construções, agrupamentos arquitectónicos, sítios valorizados, bens imóveis e monumentos de outra natureza, bem como o respectivo contexto, quer estejam localizados no solo ou em meio submerso;
- x) Pé-direito — altura de um compartimento medida entre o pavimento e o tecto;
- y) Plano de pormenor — é o plano municipal de ordenamento do território definido com esta designação na legislação aplicável;
- z) Serviços — englobam as actividades consideradas na CAE e na demais legislação aplicável;
- aa) Turismo — engloba as actividades turísticas previstas na lei aplicável.

## CAPÍTULO II

### Zonamento

#### Artigo 6.º

##### Classificação do solo

São classificadas como solo urbano as áreas contidas dentro da linha limite do perímetro urbano estabelecido na planta de zonamento, englobando a totalidade das zonas de ocupação urbana e os elementos pertencentes à estrutura ecológica situados dentro do referido perímetro.

#### Artigo 7.º

##### Categorias e uso do solo

Para efeitos de aplicação deste Regulamento, a área submetida à disciplina do presente Plano de Urbanização reparte-se pelas seguintes zonas, conforme delimitação constante da planta de zonamento:

##### a) Estrutura ecológica:

Reserva Agrícola Nacional — RAN;  
Reserva Ecológica Nacional — REN;  
Floresta complementar;  
Zona verde de recreio e lazer;  
Recursos hídricos — linhas de água;  
Zona de protecção à zona industrial;  
Parque ecológico;

##### b) Zonas de ocupação urbana:

Zona mista de média densidade — nível 2 — Um 2;  
Zona mista de média densidade — nível 3 — Um 3;  
Zona habitacional de baixa densidade — Uhb;  
Zona habitacional dispersa — Uhd;  
Zona industrial;  
Equipamentos de utilização colectiva existente;  
Equipamentos de utilização colectiva propostos.

#### Artigo 8.º

##### Estrutura viária

1 — A rede viária de Côte/Parada é constituída por troços de vias da rede rodoviária nacional, da rede rodoviária municipal e da rede ferroviária, sendo que, para efeitos de organização e estrutura do Plano, a rede viária se hierarquiza em:

##### Rede rodoviária nacional:

- a) Itinerário principal — pertencente à rede nacional fundamental, é a via de comunicação de maior interesse nacional que serve de base de apoio a toda a rede rodoviária nacional e assegura a ligação entre os centros urbanos com influência supradistrital e a destes com os principais portos, aeroportos e fronteiras;
- b) Estrada nacional — pertencente à rede nacional complementar, é a via que assegura a ligação entre a rede nacional fundamental e os centros urbanos de influência concelhia ou supraconcelhia, mas infradistrital;
- c) Estrada regional — estrada com interesse supramunicipal que complementa a rede rodoviária nacional. Assume várias funções, como sejam o desenvolvimento e a serventia das zonas fronteiriças, costeiras e outras de interesse turístico, e permite a ligação entre agrupamentos de concelhos constituindo unidades territoriais;

##### Rede rodoviária municipal:

- a) Via estruturante — constitui a base do sistema viário municipal, permitindo grandes deslocções quer entre qualquer ponto do município e o exterior quer vice-versa, nomeadamente permitindo o acesso à rede rodoviária nacional, destinando-se fundamentalmente a um trânsito de passagem; a circulação deve ser fácil e tanto quanto possível liberta de interferências, pelo que é de admitir cruzamentos de nível, mas não são permitidos estacionamento lateral nem acessos directos a parcelas e lotes limítrofes;
- b) Via municipal — tem a função de distribuição e colecta entre as vias de hierarquia superior e os diversos tipos de pólos de geração e atracção de tráfego;

- c) Via local e acesso local — vias que permitem a ligação dos centros urbanos e os subcentros entre si, bem como a colecta e distribuição do tráfego às estradas municipais e nacionais. Permitem ainda o acesso local às actividades e funções urbanas, integrando ruas partilhadas por veículos e peões;

Rede ferroviária — o troço da rede ferroviária existente em Cête e Parada de Todeia pertence à linha do Douro.

2 — As vias deverão obedecer, no que respeita a condicionantes e a parâmetros de dimensionamento, ao estipulado no presente Regulamento e na demais legislação aplicável.

## SECÇÃO I

### Estrutura ecológica

#### Artigo 9.º

##### Reserva Agrícola Nacional — RAN

1 — Nos solos que integram a Reserva Agrícola Nacional (RAN) é proibida a realização de obras ou acções que diminuam ou destruam as suas potencialidades.

2 — Nos solos que integram a RAN não é permitido qualquer tipo de ocupação a não ser o prescrito na legislação aplicável.

3 — A autorização de utilização de solos da RAN para fins não agrícolas, caso se verifique o estipulado no número anterior, obriga a uma área mínima de 3000 m<sup>2</sup>.

4 — É permitida a colmatação de espaços em parcelas com qualquer área, caso se verifique o estipulado no n.º 2, desde que estes se situem entre construções legalizadas que não distem mais de 50 m entre si.

#### Artigo 10.º

##### Reserva Ecológica Nacional — REN

Nas áreas afectas a Reserva Ecológica Nacional (REN) não é permitido qualquer tipo de edificação, incluindo anexos, bem como ampliações de construções existentes, de acordo com a legislação aplicável.

#### Artigo 11.º

##### Floresta complementar

1 — Estão incluídas nestas zonas as áreas constituídas por incultos, matos, florestas e matas.

2 — Consideram-se privilegiadas as seguintes funções: floresta de produção, floresta de protecção, silvo-pastorícia e exploração de recursos sinérgicos.

3 — A florestação ou reflorestação com espécies de crescimento rápido fica sujeita à legislação aplicável.

4 — No que respeita ao território abrangido por fogos, é considerada a legislação aplicável.

5 — A edificabilidade das construções destinadas a habitação deverá obedecer aos seguintes parâmetros:

- Dimensão mínima da parcela — 3000 m<sup>2</sup>;
- Número máximo de pisos — dois (rés-do-chão+um+uma cave);
- Área máxima de implantação — 250 m<sup>2</sup>;
- Habitação unifamiliar;
- É permitida a colmatação de espaços em parcelas com qualquer área, desde que estes se situem entre construções legalizadas que não distem mais de 50 m entre si;
- As obras de ampliação e edificação de anexos em construções existentes licenciadas que visem assegurar as condições de habitabilidade serão dispensadas do disposto na alínea a) desde que a área máxima de implementação total da parcela não ultrapasse o definido na alínea c) do presente número.

6 — Só será permitida a localização de indústrias em condições excepcionais, nomeadamente em casos em que a unidade a instalar traga benefícios para o concelho, principalmente no aspecto de emprego. A localização de indústrias nesta zona deverá respeitar a legislação aplicável, cumulativamente com:

- Área mínima da parcela — 15 000 m<sup>2</sup>;
- Área de implantação — 7500 m<sup>2</sup>;
- Por todo o perímetro da parcela deverão reservar uma faixa de protecção com o mínimo de 10 m de largura, que se

destinará exclusivamente à constituição de uma barreira arbórea;

d) Para construções já existentes é permitido fazer alterações, acrescentos ou restauros, desde que em conformidade com o presente Regulamento e com a legislação aplicável;

e) Só serão permitidas instalações industriais isoladas, nas condições definidas nas alíneas anteriores, para prática de uma só actividade.

7 — Nestas zonas são permitidas instalações de interesse turístico, desde que devidamente fundamentadas e com parecer favorável da entidade de tutela.

8 — Nestas zonas é permitida a instalação de equipamentos de utilização colectiva devendo-se ter em conta a especificidade destas áreas.

#### Artigo 12.º

##### Zona verde de recreio e lazer

1 — A zona verde de recreio e lazer inclui as áreas directamente ligadas aos espaços habitacionais e aos equipamentos colectivos, onde predomina a vegetação associada às actividades de lazer e fruição desses mesmos espaços. Esta área pode funcionar ainda como enquadramento vegetal de valorização ambiental e paisagística do tecido urbano.

2 — Incluem-se nesta categoria:

- Espaços ajardinados;
- Praças;
- Alinhamentos arbóreos;
- Espaços de recreio e lazer;
- Parque urbano.

3 — Nestas zonas é permitida a localização de equipamento e mobiliário urbano, tal como quiosques, parques infantis, instalações sanitárias e concessões municipais por períodos específicos para exploração de actividades de restauração e bebidas desde que a sua função e as suas características técnicas sejam licenciadas e aprovadas pela Câmara Municipal.

#### Artigo 13.º

##### Parque ecológico

1 — As áreas que integram esta zona destinam-se a ser progressivamente transformadas em áreas verdes de recreio e lazer, com a respectiva disciplina de usos a estabelecer através de planos de pormenor que sejam compatíveis com os condicionalismos originados pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública a que possam estar sujeitos, nomeadamente os regimes de RAN e REN.

2 — Enquanto não forem eficazes os planos de pormenor referidos no número anterior, estas zonas regem-se pela disciplina de ocupação para elas estabelecida pela classe de uso de solo associada, mas com a restrição suplementar de nelas não ser autorizada a construção de quaisquer novas edificações.

#### Artigo 14.º

##### Recurso hídricos — Linhas de água

As linhas de água constantes na área do Plano são identificadas por este e deverão obedecer ao disposto no presente Regulamento e na demais legislação aplicável.

#### Artigo 15.º

##### Zona de protecção à zona industrial

1 — A zona de protecção à zona industrial é uma área destinada ao enquadramento vegetal de valorização ambiental e paisagística, funcionando como um espaço verde de *interface* entre o espaço urbano e o espaço industrial, devendo ser efectuadas acções que maximizem a sua importância, nomeadamente em termos de material vegetal, como espécies autóctones e tradicionais da paisagem regional, numa ocupação não inferior a 80% da área.

2 — Pretende-se que estas zonas mantenham as funções de protecção e produção resultantes do uso actual do solo e que, paralelamente, possam vir a desenvolver funções recreativas, compatíveis com o potencial protector e produtor da mata.

3 — Estas faixas possuem no mínimo 30 m de largura.

4 — São permitidas obras de ampliação e edificação de anexos em construções existentes licenciadas que visem assegurar as condições

de habitabilidade, desde que a área de implantação total da parcela não ultrapasse 250 m<sup>2</sup>.

5 — Nesta área é interdita:

- a) A alteração da topografia do solo;
- b) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- c) O derrube de árvores;
- d) A impermeabilização do solo;
- e) A deposição de materiais e máquinas.

## SECÇÃO II

### Zona de ocupação urbana

#### SUBSECÇÃO I

##### Espaço urbano

###### Artigo 16.º

###### Condições gerais de ocupação e de edificabilidade

1 — As zonas de ocupação urbana são áreas destinadas preferencialmente a habitação, comércio, serviços e equipamentos de utilização colectiva.

2 — Nestas zonas, com excepção da zona habitacional dispersa (Uhd), é permitida a localização de unidades industriais e de armazenagem cuja actividade seja compatível com a função residencial, nos termos da legislação aplicável, e que não dêem lugar a vibrações, ruídos, mau cheiro, fumos ou resíduos poluentes ou que agravem as condições de salubridade, perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento ou acarretem riscos de toxicidade, incêndio ou explosão e não se localizem a menos de 5 m dos terrenos confinantes.

3 — É permitida a ocupação mista do lote com habitações unifamiliares e indústria em anexos desde que não excedam uma área total de 250 m<sup>2</sup>, mantenham um afastamento mínimo de 5 m dos terrenos confinantes e cumpram a legislação aplicável.

4 — São só passíveis de construção as parcelas que sejam confinantes com a via pública, com capacidade de trânsito automóvel, tendo as novas edificações de ser implantadas dentro da área da parcela compreendida entre o limite confinante com a via pública e uma linha paralela àquele limite, traçada à distância de 30 m do mesmo.

###### Artigo 17.º

###### Zona mista de média densidade — Nível 2 (Um 2)

1 — Na zona mista de média densidade — nível 2 (Um 2) a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

Habitação do tipo colectiva;  
Habitação do tipo unifamiliar, isolada, geminada e em banda;  
Habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda;  
Serviços e escritórios;  
Comércio;  
Equipamentos de utilização colectiva;  
Estabelecimentos industriais e armazéns compatíveis com a habitação, conforme o estipulado no n.º 2 do artigo 16.º do presente Regulamento.

2 — Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:

Índice de construção — 1,1;  
Número máximo de pisos acima do solo — quatro.

###### Artigo 18.º

###### Zona mista de média densidade — Nível 3 (Um 3)

1 — Na zona mista de média densidade — nível 3 (Um 3) a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

Habitação do tipo colectiva;  
Habitação do tipo unifamiliar isolada, geminada e em banda;  
Habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda;  
Serviços e escritórios;  
Comércio;  
Equipamentos de utilização colectiva;  
Estabelecimentos industriais e armazéns compatíveis com a habitação, conforme o estipulado no n.º 2 do artigo 16.º do presente Regulamento.

2 — Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:

Índice de construção — 1;  
Número máximo de pisos acima do solo — três.

###### Artigo 19.º

###### Zona habitacional de baixa densidade — Uhb

1 — Na zona habitacional de baixa densidade (Uhb) a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

Habitação do tipo unifamiliar isolada, geminada e em banda;  
Habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda;  
Serviços e escritórios no piso térreo das edificações;  
Comércio no piso térreo das edificações;  
Equipamentos de utilização colectiva;  
Estabelecimentos industriais e armazéns compatíveis com a habitação, conforme o estipulado no n.º 2 do artigo 16.º do presente Regulamento.

2 — Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:

Índice de construção — 0,7;  
Número máximo de pisos acima do solo — dois.

###### Artigo 20.º

###### Zona habitacional dispersa — Uhd

1 — Na zona habitacional dispersa (Uhd) a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

Habitação unifamiliar do tipo isolada;  
Serviços e escritórios no piso térreo das edificações;  
Comércio no piso térreo das edificações;  
Equipamentos de utilização colectiva.

2 — Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:

Índice de construção — 0,4;  
Número máximo de pisos acima do solo — dois.

3 — A área mínima dos lotes resultantes da divisão de terrenos não poderá ser inferior a 375 m<sup>2</sup>.

###### Artigo 21.º

###### Zona de equipamentos de utilização colectiva

1 — Integram-se nestas zonas as áreas ocupadas com equipamentos públicos ou de interesse público e ainda as áreas reservadas para a sua expansão ou para a instalação de novos equipamentos, conforme delimitação e enumeração constantes da planta de zonamento.

2 — Os destinos de usos específicos de cada área integrada nesta zona, constantes da planta de zonamento, poderão ser alterados pelo município, desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação das referidas áreas com equipamentos públicos ou de interesse público.

3 — No caso em que tal se justifique, a ocupação destas áreas deverá ser disciplinada por plano de pormenor.

#### SUBSECÇÃO II

##### Espaço industrial

###### Artigo 22.º

###### Depósito de materiais

No espaço entre as fachadas e as bermas das vias não é permitido fazer depósito de matérias-primas, resíduos, desperdícios ou produtos destinados a expedição resultantes da actividade industrial.

###### Artigo 23.º

###### Protecção ambiental

1 — As unidades industriais que, devido à sua actividade, produzam resíduos sólidos ou líquidos devem fazer o seu tratamento, não podendo estes ser lançados para a via pública ou para as linhas de água ou, ainda, para terrenos pertencentes à estrutura ecológica.

2 — Cumulativamente com as disposições anteriores, na instalação e na laboração de unidades existentes ou a criar nestes espaços serão

cumpridas todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada situação e à actividade concreta.

#### Artigo 24.º

#### Zona industrial — Condições gerais de ocupação e edificabilidade

1 — Estão incluídas na zona industrial todas as áreas delimitadas na planta de zonamento designadas como zonas industriais.

2 — A zona industrial tem como objectivo a concentração de edifícios de carácter industrial, armazéns ou similares, serviços de apoio às empresas, actividades empresariais em geral e respectivos serviços e equipamentos de apoio.

3 — As unidades a instalar não poderão ser insalubres, tóxicas ou perigosas.

4 — Nestas áreas não é permitida a edificação de construções habitacionais.

5 — Nestas áreas admite-se a existência de área comercial, desde que integrada no projecto industrial e não ultrapasse os 40% da abc do lote.

#### Artigo 25.º

#### Zona industrial — Parâmetros urbanísticos

1 — A dimensão mínima dos lotes é de 500 m<sup>2</sup>, com a obrigatoriedade de a área de implantação ocupar entre 50% e 80% do lote ou parcela e o índice de construção não ultrapassar 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2 — São permitidas todas as tipologias de construção, nomeadamente isolada, geminada ou em banda.

3 — Nas zonas industriais em que esteja prevista uma área de protecção ao longo da sua periferia, sempre que for instalada uma nova indústria fora dos limites será obrigatório que essa área de protecção seja reposta por forma a garantir uma protecção visual adequada.

4 — A localização de futuras instalações não deverá contrariar ou condicionar a estrutura viária e de ocupação delineada no interior da zona industrial.

5 — No caso de existirem desníveis acentuados entre lotes vizinhos, a construção não poderá exceder 8 m de altura, medidos a partir do solo até ao ponto mais alto da construção junto ao limite do lote.

6 — As construções deverão obedecer a um afastamento mínimo de 10 m às extremas das parcelas.

7 — A ocupação das parcelas e dos lotes com construção e áreas cobertas far-se-á de acordo com as seguintes regras:

Edifícios	Número de pisos máximo acima do solo	Cércea máxima (metros)	Cave (**)	Pé-direito máximo	Dimensão mínima dos lotes (metros quadrados)	Afastamento das construções ao passeio (metros)
Indústrias e armazéns.	1	(*) 8	Sim	5	500	12

(\*) Exceptuam-se os casos em que o aumento da cércea seja comprovadamente necessário para o correcto funcionamento da unidade industrial, ou para o edifício de escritórios, onde a cércea não pode ultrapassar a cércea máxima prevista na envolvente, até ao máximo de três pisos (rés-do-chão+dois), o que corresponderá, no máximo, a uma cércea de 10 m.  
(\*\*) Área incluída no índice de construção.

### CAPÍTULO III

#### Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

#### Artigo 26.º

##### Âmbito

1 — No território abrangido pelo presente Plano serão observadas as disposições referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública vigentes em cada momento, as quais se regem pelo disposto na legislação aplicável, mesmo que não assinaladas na planta de condicionantes.

2 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente a cada categoria de espaço sobre que recaem, conforme o ordenamento estabelecido na planta de zonamento, fica condicionada às disposições que regulamentam tais servidões ou restrições.

#### Artigo 27.º

#### Reserva Ecológica Nacional

Nas áreas afectas a REN não é permitido qualquer tipo de edificação, incluindo anexos, bem como ampliações de construções existentes, de acordo com a legislação aplicável.

### SECÇÃO I

#### Património natural

#### Artigo 28.º

#### Domínio público hídrico — Linhas de água

1 — Sem prejuízo dos condicionamentos legais à edificação das áreas inundáveis, os cursos de água assinalados na planta de zonamento beneficiam de faixas de protecção *non aedificandi* com uma largura mínima de 20 m contados a partir da linha limite do leito, largura essa que será aumentada até ao limite das áreas inundáveis (leitos de cheia) quando estas se estenderem para além da referida linha dos 20 m.

2 — Quando tal não implicar ocupação de área inundável (leito de cheia), a largura das faixas referidas no número anterior poderá ser reduzida até ao mínimo de 10 m, mas apenas em casos de estrita necessidade de composição urbanística ou de integração de preexistências, e ainda se tal se revelar imprescindível para assegurar a capacidade construtiva genericamente permitida pelo presente Plano para as parcelas confinantes com o curso de água.

3 — Sem prejuízo das situações de excepção previstas na lei, as áreas integradas nestas faixas de protecção só poderão ser destinadas a usos que não impliquem edificação e desde que tais usos não prejudiquem o regime hídrico dos cursos de água, nomeadamente em casos de cheia, nem dificultem ou impeçam o acesso das entidades de tutela às suas margens, estando a ocupação do solo ou a transformação do seu uso nas áreas integradas no domínio hídrico sujeitas a licença da entidade de tutela, nos termos da legislação aplicável.

### SECÇÃO II

#### Património cultural

#### Artigo 29.º

#### Bacia Visual do Mosteiro de Cête

1 — Compõe a bacia visual do Mosteiro de Cête todo o espaço visual que envolve o Mosteiro de Cête e tem como limite a linha de cumeeada de todas as elevações cujas vertentes estão voltadas para o Mosteiro.

2 — Nesta área carecem de licenciamento municipal:

- A colocação de antenas;
- A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- A alteração da topografia do solo.

3 — Nesta área é interdito o licenciamento de unidades industriais de qualquer classe, armazéns e parques de sucata, bem como é estritamente proibida a descarga de entulho de qualquer espécie e o depósito de materiais ou máquinas.

4 — A cércea máxima admitida nesta área é de 6 m, em qualquer ponto do seu perímetro, considerando-se a topografia natural do terreno.

5 — Sem prejuízo do estipulado na legislação geral, nos projectos dos edifícios deverão as soluções arquitectónicas e estéticas ser harmoniosas, incluindo materiais, texturas e cores, de forma a atingirem uma correcta integração no meio em que se inserem, respeitando os valores de ordem cultural e tradicional próprios da região. São interditos os revestimentos exteriores com materiais cerâmicos vidrados, marmorites, azulejos decorativos de interiores e outros materiais menos nobres e dissonantes. Não serão igualmente permitidos rebocos carapinhados ou sem acabamento.

#### Artigo 30.º

#### Património histórico classificado

1 — O património histórico classificado existente na área do Plano é o seguinte:

- Ermida da Senhora do Vale — imóvel de interesse público (IIP) — Decreto-Lei n.º 37 728, de 5 de Janeiro de 1950;
- Cruzeiro da Ermida da Senhora do Vale — imóvel de interesse público — Decreto-Lei n.º 45 327, de 5 de Outubro de 1963.

2 — Todo e qualquer licenciamento, florestação e reflorestação dentro da área de protecção destes monumentos está sujeito à legislação aplicável.

## Artigo 31.º

**Património histórico não classificado**

Perante a existência de elementos histórico-arquitectónicos com valor patrimonial, nomeadamente «alminhas», «cruzeiros», «construções rurais», «solares e outros», deverão a Câmara Municipal e o GAP ser informados por forma a desencadear-se a aplicação de medidas de protecção e valorização conforme legislação aplicável.

## Artigo 32.º

**Protecção a espécies vegetais**

1 — A espécie vegetal classificada existente na área do Plano é a seguinte: sobreiro secular — objecto classificado — Decreto-Lei n.º 285/79, de 11 de Agosto.

2 — Todo e qualquer licenciamento, florestação e reflorestação dentro da área de protecção desta espécie está sujeito à legislação aplicável.

## Artigo 33.º

**Património arqueológico**

1 — Tendo em conta a multiplicidade de situações através das quais o património arqueológico se manifesta, definem-se:

- a) Vestígios arqueológicos identificados;
- b) Suspeita da existência de vestígios arqueológicos;
- c) Vestígios arqueológicos desconhecidos.

2 — Os vestígios arqueológicos identificados sujeitam-se ao regime jurídico aplicável, sendo que para a atribuição de licenciamento, florestação ou reflorestação deverá ser informado o GAP e solicitado parecer à entidade de tutela, por forma a desencadear-se a aplicação de medidas de protecção e valorização.

3 — A suspeita da existência de vestígios arqueológicos, assinalados na planta de condicionantes, deverá obedecer ao disposto na legislação aplicável:

- a) Os licenciamentos deverão prever acompanhamento arqueológico por arqueólogo autorizado pela entidade de tutela;
- b) A zona de protecção circunscreve-se à área definida pelo topónimo e tem carácter preventivo.

4 — Quanto aos vestígios arqueológicos desconhecidos, define-se, de acordo com a legislação aplicável, que sempre que em qualquer obra de construção, particular ou não, realização de aterros ou desaterros forem encontrados vestígios arqueológicos aqueles deverão ser imediatamente suspensos pelo técnico responsável e deverá ser dado conhecimento do facto ao GAP e à instituição de tutela.

## Artigo 34.º

**Trabalhos arqueológicos**

1 — Todos os trabalhos arqueológicos devem encontrar-se em conformidade com as normas legais definidas na legislação aplicável.

2 — Os trabalhos arqueológicos serão sempre acompanhados pela compilação de documentos sob a forma de relatórios analíticos e críticos, ilustrados de desenhos e fotografias conforme indicado pela instituição tutelar.

3 — As despesas respeitantes aos trabalhos e salvaguarda do património arqueológico deverão ser suportadas nos moldes previstos na legislação aplicável.

## Artigo 35.º

**Outros imóveis**

Durante o período de vigência do Plano poderá, eventualmente, ocorrer a classificação de outros imóveis, pelo que nestas condições ter-se-á em conta a legislação aplicável associada.

## SECÇÃO III

**Infra-estruturas**

## Artigo 36.º

**Rede rodoviária**

As servidões rodoviárias e restantes condicionantes relacionadas com a exploração e manutenção da rede viária obedecem à legislação aplicável.

## Artigo 37.º

**Rede ferroviária**

Quaisquer atravessamentos de infra-estruturas ao caminho de ferro só poderão ser realizados após prévia autorização da entidade de tutela.

## Artigo 38.º

**Rede de abastecimento de água**

Na vizinhança das captações e redes de adução e distribuição de água serão observados os seguintes condicionalismos:

- a) São interditas, numa faixa/raio de 100 m à volta dos furos/galerias de captação de águas, instalações ou ocupações que possam provocar poluição nos aquíferos, tais como pecuárias, depósitos de sucata e armazéns de produtos químicos, entre outros;
- b) É interdita a execução de construções numa faixa de 10 m definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios e respectiva área de ampliação;
- c) É interdita a execução de construções ou arborização numa faixa de 1,5 m medida para cada um dos lados das condutas quando se trate de adutoras ou adutoras distribuidoras e de 1,2 m para cada lado quando se trate de condutas exclusivamente distribuidoras.

## Artigo 39.º

**Rede de drenagem de esgotos**

Na vizinhança das redes de esgotos (emissários) e das estações de tratamento de efluentes observar-se-ão os seguintes condicionalismos:

- a) É interdita a execução de construções e arborização numa faixa de 5 m medida para cada um dos lados dos emissários;
- b) É interdita a construção numa faixa de 10 m definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento de afluentes e respectiva área de implantação;
- c) Os limites das estações de tratamento ou de outras instalações de depuramento de efluentes deverão possuir uma faixa arborizada de protecção com um mínimo de 5 m de largura.

## Artigo 40.º

**Rede eléctrica**

O licenciamento de infra-estruturas e demais construções, públicas e privadas, na vizinhança da rede de energia eléctrica deverá respeitar o prescrito na legislação aplicável.

## Artigo 41.º

**Outras infra-estruturas**

As infra-estruturas de gás, rede por cabo ou outras, caracterizadas por uma distribuição subterrânea, implicam os condicionalismos das alíneas a) e b) do artigo 39.º

## SECÇÃO IV

**Equipamentos de utilização colectiva**

## Artigo 42.º

**Edifícios escolares**

As servidões e restantes condicionantes relacionadas com os edifícios escolares obedecem à legislação aplicável.

## Artigo 43.º

**Cemitério**

Na proximidade do cemitério deverá ser respeitada uma faixa *non edificandi* de 10 m contados a partir dos seus limites.

**CAPÍTULO IV**

**Parâmetros de dimensionamento e normas de projecto**

**SECÇÃO I**

**Parâmetros de dimensionamento**

Artigo 44.º

**Espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva**

As operações de loteamento a realizar na área do Plano integrarão áreas de cedência à Câmara Municipal destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva, dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes da legislação aplicável.

Artigo 45.º

**Infra-estruturas viárias e estacionamento**

1 — A rede viária deve garantir as características mínimas estabelecidas na legislação aplicável e respeitar os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no quadro seguinte:

Tipo de via	Faixa de rodagem (metros)	Passeios
Via estruturante	12	4 m×2
Via municipal	10	3 m×2
Via local/acesso local	7	2,25 m×2

Para efeitos do projecto das áreas de estacionamento contíguas à via, deve considerar-se:

- a) Estacionamento paralelo à via — 5,6 m×2,2 m;
- b) Estacionamento transversal à via — 5 m×2,5 m.

3 — Sempre que uma via existente não disponha das dimensões de perfil transversal estabelecidas no número anterior, as implantações dos lotes e edifícios deverão respeitar recuos em relação à margem da via preexistente que assegurem os perfis indicados, excepto em frentes urbanas consolidadas, nas quais se verifique recomendável manutenção dos alinhamentos existentes.

4 — Os corredores de estacionamento público contíguos às vias deverão ser previstos em pelo menos uma das frentes aquando da elaboração de planos de pormenor e de operações de loteamento.

5 — É obrigatória a execução de passeios públicos em todas as construções novas a edificar, sendo que nas restantes situações deverão ser executados sempre que possível.

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

Artigo 46.º

**Estacionamento**

1 — No licenciamento de novas construções é obrigatório prever lugares de estacionamento dimensionados segundo os seguintes parâmetros:

Tipo de ocupação	Parâmetros de estacionamento
Habitação em moradia unifamiliar.	1 lugar/fogo com abc < 120 m <sup>2</sup> . 2 lugares/fogo com abc entre 120 m <sup>2</sup> e 300 m <sup>2</sup> . 3 lugares/fogo com abc > 300 m <sup>2</sup> . O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento públicos.

Tipo de ocupação	Parâmetros de estacionamento
Habitação colectiva	Habitação com indicação de tipologia: 1 lugar/fogo T0 e T1; 1,5 lugares/fogo T2 e T3; 2 lugares/fogo T4, T5 e T6; 3 lugares/fogo > T6.  O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público. Habitação sem indicação de tipologia: 1 lugar/fogo para amf < 90 m <sup>2</sup> ; 1,5 lugares/fogo para amf entre 90 m <sup>2</sup> e 120 m <sup>2</sup> ; 2 lugares/fogo para amf entre 120 m <sup>2</sup> e 300 m <sup>2</sup> . 3 lugares/fogo para amf > 300 m <sup>2</sup> .  O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
Comércio	1 lugar/30 m <sup>2</sup> abc comércio para estabelecimentos ≤ 1 000 m <sup>2</sup> abc 1 lugar/25 m <sup>2</sup> abc comércio para estabelecimentos de 1 000 m <sup>2</sup> a 2 500 m <sup>2</sup> abc. 1 lugar/15 m <sup>2</sup> abc comércio para estabelecimentos > 2 500 m <sup>2</sup> e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m <sup>2</sup> abc comércio.
Serviços	3 lugares/100 m <sup>2</sup> abc serviços para estabelecimentos ≤ 500 m <sup>2</sup> . 5 lugares/100 m <sup>2</sup> abc serviços para estabelecimentos > 500 m <sup>2</sup> . O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.
Indústria e ou armazéns	1 lugar/75 m <sup>2</sup> abc indústria/armazéns. Pesados: 1 lugar/500 m <sup>2</sup> abc indústria/armazéns com um mínimo de 1 lugar/lote ou parcela (a localizar no interior do lote ou parcela). O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.

2 — O dimensionamento do número de lugares de estacionamento necessários ao uso habitacional deve ser determinado em função da tipologia dos fogos e, na ausência desta indicação, deve ser considerado o valor da área média do fogo.

**SECÇÃO II**

**Normas de projecto**

Artigo 47.º

**Altura das edificações**

1 — O número máximo de pisos admissível na área do Plano é de quatro para habitação tipo colectiva e de dois para habitação unifamiliar, salvaguardando-se as condições específicas de cada zona.

2 — A cêrcea máxima permitida é de 13,5 m, não podendo, no ponto médio do plano da fachada, a cota de soleira do edifício exceder 0,6 m da cota do passeio.

## Artigo 48.º

**Anexos e logradouros**

1 — Em lotes de habitação do tipo unifamiliar é permitida a construção de anexos destinados ao uso complementar da construção principal desde que, para além das disposições relativas a iluminação e ventilação constantes da legislação aplicável, não excedam 10 % da área do lote, sendo 80 m<sup>2</sup> a área bruta de construção máxima permitida.

2 — É permitida a instalação de construções destinadas a «indústria» nos logradouros, desde que não excedam uma área total de 250 m<sup>2</sup> e mantenham um afastamento mínimo de 5 m dos limites do terreno.

3 — Os anexos deverão desenvolver-se numa volumetria de um só piso, não excedendo o pé-direito de 2,5 m, sendo que quando destinados à indústria a cêrcea poderá atingir o máximo estipulado para a zona, até ao máximo de 8 m.

4 — É permitida a impermeabilização dos logradouros até 60 % da sua área, devendo a restante parte ser tratada como espaço verde privado.

5 — As instalações industriais e os armazéns devem ter faixas ou zonas arborizadas e ou ajardinadas de enquadramento, numa proporção mínima de 10 % da parcela/lote, nas quais é interdita a impermeabilização do solo.

6 — Os edifícios de apoio à nave principal, como, por exemplo, anexos ou postos de transformação, não podem localizar-se no espaço livre da parcela ou do lote que tem frente para a via de acesso.

7 — Quando exista necessidade de espaço exterior de materiais para depósito de materiais, o qual nunca poderá ocorrer na parte frontal do lote/parcela, este deverá ser previsto no projecto de arquitectura de modo a minimizar o impacte visual negativo provocado pelo depósito e pela acumulação de materiais (matérias-primas ou resíduos da produção).

8 — Todas as parcelas e todos os lotes deverão ainda ter áreas livres envolventes às edificações que permitam o livre e fácil acesso a viaturas dos bombeiros, pelo que nessas áreas não serão de admitir depósitos de materiais ou pequenas construções que prejudiquem ou inviabilizem a acessibilidade.

## Artigo 49.º

**Muros e vedações**

Os muros dos lotes devem estar harmonizados com o respectivo edifício, fazendo parte dos projectos a sua pormenorização. A altura dos muros e vedações não pode exceder 1,8 m, podendo ser encimados por gradeamentos ou redes metálicas até ao limite máximo de 2,5 m, em que a dimensão da abertura não pode ser inferior à dimensão do espaço fechado, e, quando confinantes com arruamentos públicos, deverá respeitar a legislação aplicável.

## Artigo 50.º

**Caves e sótãos**

1 — As caves das edificações deverão destinar-se, exclusivamente, a estacionamento automóvel ou arrumos.

2 — Exceptuam-se do número anterior os casos em que as condições do terreno permitam a construção de um piso habitacional, considerando-se nestes casos como piso.

## Artigo 51.º

**Espaços comuns**

Os edifícios de habitação do tipo colectiva deverão ser dotados de zona para reuniões de condomínio com as seguintes dimensões:

- Com mais de 8 fracções — área não inferior a 1 m<sup>2</sup> por fracção;
- Acima de 20 fracções — área não inferior a 0,75 m<sup>2</sup> por fracção, devendo, contudo, nunca ser inferior a 20 m<sup>2</sup>;
- As zonas de condomínio deverão ser dotadas de instalação sanitária com antecâmara.

## Artigo 52.º

**Profundidade dos edifícios**

1 — A profundidade máxima das novas construções, quando destinadas a habitação, não poderá exceder 15 m entre os elementos mais salientes de fachadas opostas e quando as fachadas laterais não possuam aberturas.

2 — A profundidade máxima de novas construções, quando destinadas a comércio ou indústria, não poderá exceder 40 m, excepto as localizadas em zona industrial.

## CAPÍTULO V

**Disposições programáticas**

## Artigo 53.º

**Unidades operativas de planeamento e gestão — Plano de pormenor**

1 — São propostos pelo Plano os seguintes planos de pormenor:

- PPZNP — Plano de Pormenor da Zona Noroeste de Parada;
- PPZCP — Plano de Pormenor da Zona Central de Parada;
- PPZSV — Plano de Pormenor da Zona de Nossa Senhora do Vale;
- PPSVZEC — Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização da Zona da Estação de Cête e Envolvente.

2 — Durante o prazo de vigência deste Plano, poderão ser formalizados outros planos de pormenor, caso a Câmara Municipal entenda da sua necessidade, com vista a melhor definir e salvaguardar a intervenção urbanística e ocupação do território, sem prejuízo do estabelecido neste Plano.

## CAPÍTULO VI

**Disposições finais**

## Artigo 54.º

**Projectos de interesse público municipal**

1 — Em projectos de interesse público municipal, incluindo intervenções no âmbito da habitação social (ou do Instituto Nacional de Habitação), admite-se um índice máximo de construção superior em 50 % ao índice previsto para a zona onde se insere e uma cêrcea superior em um piso à máxima permitida para a zona de ocupação urbana que o projecto integra.

2 — Em casos excepcionais e tecnicamente fundamentados como tal, poderá a cêrcea exceder em dois pisos a máxima permitida para a zona de ocupação urbana em que o projecto se integra, não podendo exceder o índice máximo de construção previsto no número anterior.

## Artigo 55.º

**Infra-estruturas urbanas**

O licenciamento de construções, para qualquer que seja o fim, poderá ser recusado nos casos em que não seja garantido o acesso, o abastecimento de água potável ou a evacuação de esgotos e águas residuais.

## Artigo 56.º

**Responsabilidade**

Todos os projectos de arquitectura e de operações de loteamento, sem prejuízo da legislação apresentada e aplicável, deverão obedecer às directivas deste Plano e Regulamento, adoptando os seus conceitos e critérios.

## Artigo 57.º

**Regime de cedências**

1 — Nas operações de loteamento, os proprietários são obrigados a ceder à Câmara Municipal, a título gratuito e nos termos da legislação aplicável, as áreas necessárias à construção e ou alargamento das vias de circulação, às áreas de estacionamento público, aos passeios e às áreas de espaços verdes e de equipamentos de utilização colectiva.

2 — Sempre que seja licenciada uma edificação confrontando o terreno com a via pública, deverá proceder-se ao alargamento da via e à execução do passeio e estacionamento automóvel em conformidade com as disposições do presente Plano e da lei aplicável, sendo recuado o respectivo muro de vedação.

## Artigo 58.º

**Entrada em vigor**

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

