



### Resolução do Conselho de Ministros n.º 149/2006

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Mogadouro aprovou, em 30 de Setembro e em 17 de Dezembro de 2004, o Plano de Pormenor do Bairro de São Sebastião.

A elaboração do Plano de Pormenor teve início na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública que decorreu já nos termos do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

O município de Mogadouro dispõe de Plano Director Municipal (PDM), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 96/95, de 6 de Outubro.

O Plano de Pormenor do Bairro de São Sebastião altera o PDM no que se refere à cêrcea máxima, ao índice máximo de implantação e ao índice máximo de

construção, pelo que está sujeito a ratificação do Governo.

Verifica-se a conformidade do Plano de Pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor.

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte emitiu parecer favorável.

Assim:

Nos termos da alínea e) dos n.ºs 3 e 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, e da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar o Plano de Pormenor do Bairro de São Sebastião, no município de Mogadouro, cujo regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Indicar que ficam alteradas as normas do Plano Director Municipal de Mogadouro contrárias ao disposto no presente Plano de Pormenor, na respectiva área de intervenção.

Presidência do Conselho de Ministros, 12 de Outubro de 2006. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

## REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DO BAIRRO DE SÃO SEBASTIÃO

### I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

###### Definição

O Plano de Pormenor do Bairro de São Sebastião, adiante designado por Plano, constitui o instrumento definidor da gestão urbanística do território objecto do Plano. O presente Regulamento faz parte integrante do Plano de Pormenor do Bairro de São Sebastião, na vila de Mogadouro.

##### Artigo 2.º

###### Objectivos do Plano

O objectivo do Plano é criar um quadro legal de planeamento urbanístico para o Bairro de São Sebastião, mais pragmático e rigoroso que o instrumento de planeamento existente, de modo a:

- Legalizar as edificações existentes que não cumprem o regime de edificabilidade anterior;
- Proporcionar para o Bairro de São Sebastião um enquadramento claro, rigoroso e justo na apreciação de projectos novos;
- Prever e ordenar o desenvolvimento urbano do Bairro de São Sebastião.

##### Artigo 3.º

###### Conteúdo documental do Plano

- O Plano é composto pelos seguintes elementos:

Regulamento;  
Planta de implantação à escala 1:500;  
Planta de condicionantes à escala 1:500.

- O Plano é acompanhado por:

Relatório;  
Programa de execução e plano de financiamento.

## Artigo 4.º

**Delimitação territorial**

O Plano abrange a área delimitada nas peças gráficas, que tem aproximadamente 90 000 m<sup>2</sup>.

## Artigo 5.º

**Prazo de vigência**

A Câmara Municipal procederá aos estudos necessários para garantir que a revisão de Plano seja efectuada sempre que considere terem-se tornado inadequadas as disposições nele consagradas. Esta revisão do Plano deve ser efectuada antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da sua entrada em vigor ou da sua última revisão.

## Artigo 6.º

**Natureza e força vinculativa**

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

## Artigo 7.º

**Definições e abreviaturas**

Para efeitos do presente Regulamento, adoptam-se as seguintes definições:

1) «Área de implantação» é a área que resulta da projecção vertical em plano horizontal, da área total edificada ou susceptível de edificação em cada lote, delimitada pelo perímetro exterior da envolvente vertical da mesma. Fora da envolvente vertical ficam ainda incluídos na área de implantação as escadas e patamares exteriores que constituem o corpo principal de comunicação entre os vários pisos. Ficam excluídos da área de implantação as escadas e patamares exteriores que ligam o logradouro ao rés-do-chão ou que constituem um acesso secundário entre os pisos, as varandas apoiadas e em consola, os alpendres e telheiros, os elementos salientes da cobertura e fachadas e os anexos;

2) «Área de anexos» é o somatório das áreas edificadas ou susceptíveis de edificação de anexos em cada lote;

3) «Área de implantação efectiva» é a área de implantação adicionada à área de anexos;

4) «Área de construção» é o somatório das áreas edificadas ou susceptíveis de edificação dos pisos acima e abaixo da cota de soleira, sendo estas áreas delimitadas pelo perímetro exterior da envolvente vertical das edificações. Ficam excluídas da área de construção as escadas e patamares exteriores que ligam o logradouro ao rés-do-chão ou que constituem um acesso secundário entre os pisos, as varandas apoiadas e em consola, os alpendres e telheiros, os elementos salientes da cobertura e fachadas, os terraços e os anexos;

5) «Área de construção efectiva» é a área de construção de uma edificação adicionada às áreas de todas as escadas e patamares, às áreas de varandas apoiadas e em consola, alpendres e telheiros, bem como a todas as áreas destinadas a usos complementares aos usos principais dos edifícios (garagens, arrumos e afins) não con-

tabilizados na área de construção dessa mesma edificação;

6) «Mancha de implantação» é a área que resulta da projecção vertical em plano horizontal da porção de terreno de cada lote que define os limites físicos dentro dos quais é possível implantar uma edificação, podendo atingir o valor máximo correspondente à área máxima de implantação de uma construção dentro do lote;

7) «Coeficiente de ocupação do solo (COS)» é o quociente entre a área de implantação efectiva e a área total do lote;

8) «Índice de utilização do solo (IUS)» é o quociente entre a área de construção adicionada à área de anexos e a área total do lote;

9) «Varanda em consola» é a plataforma exterior balançada, acessível, unida à estrutura do edifício, que sobressai da fachada ao nível do pavimento dos pisos. Pode ser descoberta ou estar protegida superiormente com algum tipo de cobertura;

10) «Varanda apoiada» é a plataforma exterior não balançada, acessível, englobada e apoiada no sistema estrutural da edificação ao nível do pavimento dos pisos. Pode ser descoberta ou estar protegida superiormente com algum tipo de cobertura;

11) «Alpendre» é a cobertura suspensa ou apoiada em pilares ou paredes, sobre portas ou vãos de acesso, geralmente entrada de casas;

12) «Telheiro» é o espaço coberto exterior com cobertura em telha;

13) «Elementos salientes da cobertura e fachadas» são os elementos construtivos executados como coadjuvantes na função protectora e de escoamento das águas pluviais da cobertura, como elementos de protecção contra agentes climáticos nas fachadas, ou como elementos decorativos, podendo ser beirais, cornijas, plataformas suspensas (que cobrem varandas ou pavimentos térreos), palas e consolas;

14) «Terraço» é o pavimento descoberto, acessível ao nível do pavimento térreo, acessível ou não ao nível dos andares superiores (onde funciona simultaneamente como cobertura do piso inferior), não podendo ser um corpo balançado;

15) «Anexo» é a construção destinada a usos complementares do uso da construção principal, localizada lateralmente ou nas traseiras do lote. Pode assumir a forma de uma construção fechada com espaço interior ou ser simplesmente um espaço coberto exterior (telheiro e afins);

16) «Quarteirão» é a área de terreno ocupado ou a ocupar por lotes para edificação delimitados por arruamentos públicos;

17) «Lote ou talhão» é a área de terreno confinante com a via pública destinada à construção de um único edifício ou parte dele, descrita e legitimada por título de propriedade;

18) «Logradouro» é a área de terreno livre de um lote, adjacente à construção nele implantada;

19) «Construção isolada» é o edifício com quatro alçados livres;

20) «Construção geminada» é o edifício que encosta a outro e com o qual forma conjunto, tendo três alçados livres. A construção geminada forma com a outra construção, que será também necessariamente geminada, um conjunto de duas construções contíguas em dois lotes contíguos;

21) «Construção em banda» é o edifício que se integra num conjunto construído, tendo dois alçados livres: principal e de tardo. No entanto, os edifícios dos topos da banda poderão ter três alçados livres: principal, lateral e de tardo;

22) «Edifício de habitação unifamiliar (moradia)» é a edificação constituída por um único fogo, independentemente do número de pisos;

23) «Edifício de habitação colectiva» é a edificação constituída por mais de um fogo, independentemente do número de pisos. O acesso aos fogos pode ser feito através de um espaço comum ou separadamente para cada fogo;

24) «Rês-do-chão» é o piso a partir do qual se tem o acesso mais curto entre a edificação e o arruamento público, tendo geralmente todas as faces da sua envolvente exterior completamente desafogadas. Os pisos parcialmente enterrados ou cujo alçado frontal esteja completamente desafogado poderão eventualmente ser considerados pisos de rés-do-chão. É no degrau de soleira da entrada principal de acesso ao rés-do-chão que se marca a cota de soleira;

25) «Cave» é o piso situado abaixo da cota de soleira de um edifício, podendo estar total ou parcialmente enterrado na sua envolvente exterior, podendo ter uma ou várias faces da envolvente completamente desafogadas;

26) «Sótão (ou desvão sobre cobertura)» é o espaço que existe entre a laje de tecto do último piso com pé direito regulamentar (2,4 m, no mínimo) e a cobertura de uma edificação, quando essa cobertura é inclinada. O piso do sótão pode ser habitável ou não;

27) «Cota de soleira» é a altitude ou cota do plano horizontal definido pelo nível superior do degrau de soleira de um edifício, que corresponde ao degrau da entrada principal de um edifício e normalmente coincide com o plano de pavimento do rés-do-chão. Como cota, deve ser medida a partir da cota de arruamento;

28) «Cota de arruamento» é a altitude ou cota do plano horizontal que passa pelo ponto de cota média da linha de separação entre o limite frontal do lote e o arruamento (rua, passeio, praça ou logradouro público);

29) «Alinhamento» é a linha obtida por projecção em plano horizontal resultante da intercepção dos planos das fachadas dos edifícios com os planos definidos pelos espaços exteriores adjacentes (passeios, arruamentos ou logradouros);

30) «Plano de alinhamento» é o plano vertical que intercepta o alinhamento;

31) «Cércea» é a altura de uma edificação medida no plano de alinhamento da fachada adjacente ao arruamento, desde uma cota de 0,12 m acima da cota do passeio, até ao limite superior do beirado (em coberturas inclinadas salientes), ou até ao limite superior da platibanda ou guarda de terraço (em coberturas planas ou inclinadas recolhidas). No caso de a edificação (ou o lote onde se insere) dar para mais de um arruamento, considera-se a fachada que está no nível mais baixo. Para os anexos, a cércea é medida na parte da frente do anexo;

32) «Cota altimétrica» é a altitude medida no alçado de uma edificação;

33) «Tardo» é a fachada posterior de uma edificação, oposta à(s) fachada(s) com frente para a via pública

ou oposta à fachada principal (quando ambas as fachadas estão de frente para vias públicas);

34) «Pé direito» é a distância vertical medida entre o pavimento acabado e o tecto acabado de um compartimento.

## II

### Regime de edificabilidade

#### Artigo 8.º

##### Coefficiente de ocupação do solo

1 — O COS máximo admitido é de 0,60, não podendo este máximo ser obtido através de corpos salientes existentes nas fachadas e que constituam espaços interiores fechados e habitáveis.

2 — Exceptuam-se do n.º 1 deste artigo o COS do lote designado pelo n.º 101 e os COS de todos os lotes designados por letras. Os COS máximos destes lotes encontram-se definidos no respectivo quadro de síntese do regime de edificabilidade da planta de implantação.

#### Artigo 9.º

##### Índice de utilização do solo

1 — O índice de utilização do solo (IUS) máximo admitido é de 1,80.

2 — Exceptuam-se do n.º 1 deste artigo o IUS do lote designado pelo n.º 101 e os IUS de todos os lotes designados por letras. Os IUS máximos destes lotes encontram-se definidos no respectivo quadro de síntese do regime de edificabilidade da planta de implantação.

#### Artigo 10.º

##### Implantação das edificações

1 — A mancha de implantação das edificações encontra-se definida na planta de implantação, quer graficamente quer através das cotas que determinam o afastamento frontal ao limite do lote e a profundidade e a largura da construção a edificar. Estas manchas serão obrigatoriamente respeitadas.

2 — Exceptuam-se do número anterior as seguintes situações:

a) Nos casos de construção isolada ou de duas construções geminadas entre si com projecto conjunto, nos lotes designados por números, as manchas de implantação em cada lote poderão ter configuração diferente da indicada na planta de implantação, desde que sejam respeitados os afastamentos mínimos aos limites dos lotes referidos no n.º 3 deste artigo e desde que não seja ultrapassado o valor da área máxima de implantação para cada lote;

b) Nas situações em que, devido à diferença de cotas entre a parte frontal do lote e os limites traseiros do mesmo com os lotes adjacentes, é possível estender o piso à cota de soleira até aos limites do lote de modo que fique completamente enterrado e desde que as áreas assim conseguidas se destinem exclusivamente a usos complementares aos usos principais da edificação, estas áreas não contam para o cálculo da área de implantação;

c) Não contam para a área de implantação e podem ultrapassar os alinhamentos definidos os seguintes ele-

mentos construtivos: varandas em consola e alpendres até 1,2 m de profundidade, escadas e patamares exteriores que ligam o logradouro ao rés-do-chão das edificações ou que constituem um acesso secundário entre os pisos, no tardo, e os elementos salientes da cobertura e fachadas. Estes elementos não podem constituir espaços interiores fechados.

3 — São os seguintes os afastamentos mínimos permitidos aos limites dos lotes (sem prejuízo dos limites definidos para cada lote na planta de implantação):

a) Afastamento frontal variável, de acordo com o afastamento frontal predominante no lado do arruamento onde se situa o lote;

b) Afastamento mínimo de 5 m aos limites traseiros dos lotes;

c) Afastamento mínimo de 5 m aos limites laterais dos lotes para os alçados onde existam vãos de compartimentos habitáveis. Nos outros casos (quartos de banho, arrumos, caixas de escadas, espaços comerciais e de serviços) o afastamento mínimo referido pode reduzir-se a 3 m.

#### Artigo 11.º

##### Áreas de construção

1 — Nos lotes designados por números, a área de construção pode atingir o valor máximo de:

a) Três vezes a área de implantação — caso geral;

b) Quatro vezes a área de implantação — lote 101;

c) Duas vezes a área de implantação — lote 93, conforme se encontra assinalado no respectivo quadro de síntese do regime de edificabilidade da planta de implantação.

2 — Nos lotes designados por letras, a área de construção pode atingir o valor máximo de:

a) Quatro vezes a área de implantação — parte dos lotes A, B, H e I e lotes J, L, M, N, O e P;

b) Três vezes a área de implantação — parte dos lotes C, D, E, F e G;

c) Duas vezes a área de implantação — parte dos lotes H e I;

d) Uma vez a área de implantação — parte dos lotes A, B, C, D, E, F e G, conforme se encontra assinalado no respectivo quadro de síntese do regime de edificabilidade da planta de implantação.

3 — Nas situações descritas na alínea b) do n.º 2 do artigo 10.º, as respectivas áreas não contam para o cálculo da área de construção. No entanto, estas áreas contam para o cálculo da área de construção efectiva.

4 — Para a execução de estimativas orçamentais dos projectos utilizar-se-á a área de construção efectiva, subdividida nas suas várias componentes, às quais se atribuirão os valores/metros quadrados estipulados pela Câmara Municipal.

#### Artigo 12.º

##### Número de pisos

1 — O número máximo de pisos (incluindo as caves) nos lotes designados por números é de três (caso geral), dois (lote 93) e quatro (lote 101).

2 — O número máximo de pisos nos lotes designados pelas letras A, B, H, I, J, L, M, N, O e P é de quatro.

3 — O número máximo de pisos nos lotes designados pelas letras C, D, E, F e G é de três.

#### Artigo 13.º

##### Tipos de ocupação

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 2 deste artigo, os lotes designados por números destinam-se exclusivamente a ser ocupados por edifícios de habitação unifamiliar ou colectiva, podendo cada lote albergar, no máximo, dois fogos. No entanto, constituirão excepção a esta regra os lotes em cujas edificações foram licenciados, para além dos espaços habitacionais, espaços para actividades comerciais, de serviços e ou de restauração e bebidas, ou sobre os quais tenha sido emitido alvará competente relativamente à actividade de comércio, serviços ou de restauração e bebidas aí desenvolvida, antes da entrada em vigor do Plano, que poderão manter o tipo de ocupação licenciado ou os direitos conferidos pelo respectivo alvará. O quadro de síntese do regime de edificabilidade relativo a estes lotes atribui a cada lote a área destinada a cada tipo de ocupação.

2 — O lote 5 e o conjunto formado pelos lotes 93 e 101 constituem dois conjuntos excepcionais que se destinam a ser ocupados na totalidade por estabelecimentos hoteleiros, tendo o conjunto dos lotes 93 e 101, para além disso, um serviço de restauração e bebidas, conforme assinalado no respectivo quadro de síntese do regime de edificabilidade da planta de implantação.

3 — Nos lotes designados por letras, cada lote é um caso específico, mas, em geral, destinam-se a ser ocupados por edificações mistas, com habitação colectiva nos dois pisos superiores, com espaços destinados a actividades comerciais no piso ao nível da cota de soleira e com espaços destinados a estacionamento de veículos em parte ou na totalidade do piso inferior. Nos lotes em cujas edificações foram licenciados espaços para actividades comerciais, de serviços e ou de restauração e bebidas, ou sobre os quais tenha sido emitido alvará competente relativamente à actividade de comércio, serviços ou de restauração e bebidas aí desenvolvida, antes da entrada em vigor do Plano e cuja localização não se coaduna com o tipo de ocupação preconizado para estes lotes, poder-se-á manter o tipo de ocupação licenciado ou os direitos conferidos pelo respectivo alvará. O quadro de síntese do regime de edificabilidade relativo a estes lotes atribui a cada lote a área destinada a cada tipo de ocupação.

4 — Os tipos de ocupação permitidos são, para além da função habitacional, os seguintes: estabelecimentos comerciais, escritórios, restaurantes, estabelecimentos hoteleiros e estabelecimentos de bebidas.

Para além destas ocupações, são admitidas ocupações de usos complementares aos usos principais das edificações (garagens, arrumos e afins).

5 — As actividades descritas no n.º 4 deste artigo deverão estar isoladas da função habitacional.

6 — Para a instalação das actividades descritas no n.º 4 deste artigo, todos os estabelecimentos a licenciar têm de cumprir as normas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), incluindo as áreas para isso vocacionadas e mencionadas no n.º 2, bem como a legislação específica aplicável a cada tipo de actividade.

7 — Não é permitida a instalação de indústrias, sucatas, bombas de abastecimento de combustível, armazéns de grandes dimensões e oficinas de reparação de auto-

móveis e máquinas (com excepção das já licenciadas, não sendo permitida a sua ampliação futura).

8 — Nos edifícios de habitação colectiva deverá ser reservado um espaço para fins de utilização de condomínio.

9 — Deverão obrigatoriamente prevêr-se espaços de estacionamento privado, desde que a edificação contenha habitação e ou serviços, localizados no interior dos lotes nas condições seguintes:

a) Lotes designados por números — no interior da edificação ou no espaço de logradouro lateral e ou de tardoz disponível no lote, de acordo com o número de lugares definido no respectivo quadro de síntese do regime de edificabilidade;

b) Lotes designados por letras — nos pisos destinados a estacionamento, de acordo com as áreas e número de lugares definidos para o efeito no respectivo quadro de síntese do regime de edificabilidade.

10 — Nos lotes designados por números, os espaços destinados a actividades comerciais ou de serviços podem alternativamente destinar-se a habitação, desde que os seus proprietários assim o entendam ou desde que se extinga o direito conferido por licença/alvará à manutenção de actividades comerciais ou de serviços nesses espaços.

#### Artigo 14.º

##### Anexos

1 — A área de anexos permitida poderá atingir o valor máximo dado pela diferença entre a área máxima de implantação permitida pelo COS (área de implantação efectiva) e a área de implantação utilizada na edificação, não podendo em qualquer caso ser superior a 35 m<sup>2</sup>.

2 — Os anexos só podem ser implantados nas partes laterais ou traseiras dos logradouros dos lotes ou nas partes dos logradouros que não confinam com a via pública. Exceptuam-se do disposto neste artigo os lotes 57, 58, 59, 94, 95, 96, 97, 115, 116, 117, 133, 134, 141, 142, 143, 144 e 145, que podem construir anexos no tardoz, confinante com a via pública.

3 — Os anexos só podem ter um piso utilizável, no entanto, nas situações descritas no n.º 2 do artigo 10.º, admite-se a possibilidade de construir anexos sobre a extensão do piso à cota de soleira, obedecendo em tudo o mais às regras impostas para os outros anexos.

4 — A cêrcea máxima admissível para anexos é de 2,8 m, não podendo a sua altura total ser superior a 4 m, sendo ambos os valores medidos desde a cota média da linha de separação entre a frente do anexo e o logradouro adjacente.

5 — Se as coberturas dos anexos forem em terraço acessível, adjacentes aos lotes vizinhos, estes devem ter uma protecção não inferior a 1,5 m de altura em toda a extensão do limite com o(s) lote(s) adjacente(s), sem prejuízo do disposto no n.º 7 deste artigo.

6 — Os anexos só podem ser ocupados por actividades complementares às actividades principais das edificações, tais como garagens, arrumos (ou despensas) e espaços de armazenamento de produtos e zonas técnicas. Poderão ainda ser construídos nestes espaços pequenos fornos de lenha e cozinhas secundárias (de uso ocasional).

7 — Os anexos devem ter condições de salubridade e a sua implantação deve ser feita de modo a não prejudicar as condições de salubridade das construções vizi-

nas, sobretudo no que diz respeito à ventilação e à iluminação naturais. Para além disso, devem obedecer às disposições legais em vigor sobre anexos (Regulamento Geral das Edificações Urbanas).

#### Artigo 15.º

##### Caves

Nas partes frontais do logradouro dos lotes não é permitida a construção de caves por baixo dos mesmos, de modo a preservar estas áreas para espaços verdes dos lotes.

#### Artigo 16.º

##### Sótãos

1 — Para além do número de pisos máximo estipulado no artigo 12.º, podem ainda constituir-se espaços habitáveis nos sótãos das edificações, desde que cumpram as disposições legais em vigor sobre sótãos (RGEU).

2 — Sempre que uma edificação atinja o número de pisos máximo, a altura máxima da sua cobertura inclinada (se a tiver), medida desde o nível de linha de cêrcea máxima até ao ponto mais alto da cobertura, não pode ser superior a 60 % de metade da profundidade da edificação. Na mesma situação não é igualmente permitida a construção de águas-furtadas.

#### Artigo 17.º

##### Agrupamento de lotes para construção

1 — Podem agrupar-se lotes de terreno para a construção de edifícios que terão a seguinte mancha de implantação:

a) Lote resultante do agrupamento de dois lotes: deve respeitar-se a mancha de implantação da planta de implantação ou, em alternativa, respeitar os limites aos lotes adjacentes estipulados no n.º 3 do artigo 10.º;

b) Lote resultante do agrupamento de três ou mais lotes: a mancha de implantação dos lotes do meio poderá estender-se até aos limites laterais dos mesmos; a mancha de implantação dos lotes dos topos poderá estender-se até ambos os limites laterais ou ter que respeitar os limites estipulados no n.º 3 do artigo 10.º, num dos lados, consoante confine respectivamente com lotes cuja mancha de implantação se encontra encostada ao limite lateral e lotes cuja mancha de implantação se encontra afastada do seu limite lateral;

c) Para qualquer agrupamento de lotes, a mancha de implantação deve respeitar os limites frontal e de tardoz estipulados no n.º 3 do artigo 10.º

2 — Nos lotes agrupados apenas é permitida a construção de edifícios exclusivamente destinados a habitação.

3 — A área de implantação das edificações em lotes agrupados é dada pelo COS máximo admitido (n.º 1 do artigo 8.º) aplicado ao somatório das áreas dos lotes agrupados, desde que a porção de terreno daí resultante não ultrapasse os afastamentos mínimos aos limites dos lotes (n.º 3 do artigo 10.º), que terão de ser obrigatoriamente respeitados.

4 — A área de construção das edificações em lotes agrupados poderá atingir o valor máximo de três vezes a área de implantação obtida de acordo com o estipulado no n.º 3 deste artigo, não podendo nunca ultrapassar-se o número máximo de três pisos.

5 — O número máximo de fogos a construir em lotes agrupados não pode exceder o valor dado pelo somatório do número de fogos atribuídos separadamente a cada lote.

6 — O número de lugares de estacionamento privado a prever em lotes agrupados deverá reger-se pelo disposto no quadro n.º 4 (artigo 38.º) do PDM do concelho de Mogadouro.

7 — Para efeitos de licenciamento não são admitidos títulos de propriedade que justifiquem a posse de uma parte de um lote, pelo que do agrupamento de lotes não podem resultar lotes novos formados pela junção de partes de lotes definidos no loteamento. Também não é permitida a subdivisão de um lote definido no loteamento para o transformar em dois ou mais lotes autónomos.

#### Artigo 18.º

##### Servidões e restrições de utilidade pública

1 — Entre o perímetro do recinto escolar, localizado no interior do loteamento, e as construções novas a edificar e licenciar nas suas proximidades deverá ser deixada uma faixa *non aedificandi*, devidamente delimitada na planta de condicionantes, que constitui uma servidão de utilidade pública regulada pelo Decreto-Lei n.º 37 575, de 8 de Outubro de 1949 (artigo 2.º).

2 — Sempre que sejam feitas obras na proximidade da linha de média tensão que abastece o PT situado dentro da área do Plano, linha esta que está devidamente assinalada na planta de condicionantes, as referidas obras estão sujeitas ao preceituado no Regulamento de Segurança de Linhas de Alta Tensão.

#### Artigo 19.º

##### Construções licenciadas antes da entrada em vigor do Plano

Excluem-se do âmbito do Plano as construções abrangidas pela área do mesmo sobre as quais tenha sido emitida licença de obras ou licença de utilização antes da entrada em vigor do Plano, de acordo com o respectivo projecto aprovado na Câmara Municipal de Mogadouro, mesmo que não cumpram os requisitos do Plano, nomeadamente o seu regime de edificabilidade.

#### Artigo 20.º

##### Ampliação/reconstrução das construções existentes

Os projectos de ampliação, modificação da tipologia da edificação ou alteração do uso referentes a construções existentes, incluindo as que estão fora do âmbito do Plano de acordo com o estipulado no artigo 19.º, bem como os de edificações novas que venham a substituir as edificações existentes, devem cumprir as disposições do presente Regulamento.

#### Artigo 21.º

##### Muros de vedação

1 — A construção de muros de vedação é obrigatória, devendo as soluções propostas ser apresentadas para cada caso em conjunto com os projectos de edificação.

2 — Os muros de vedação frontal, laterais e posterior não poderão ter altura superior a 1,2 m.

3 — Poderão ser aceites alturas até 2,2 m quando estas forem conseguidas (para além de 1,2 m de muro) com gradeamento ou sebe que não prejudiquem a visibilidade do trânsito.

4 — Não será permitida a colocação de setas, lanças ou outras vedações pontiagudas a uma altura inferior a 2 m.

#### Artigo 22.º

##### Espaços verdes

1 — Deverá ser executada a plantação das áreas destinadas a jardim e arborização e garantida a sua conservação.

2 — As entidades particulares devem compartilhar na beleza dos aglomerados residenciais através do zelo dos seus jardins e restante área adjacente à moradia.

3 — As áreas de logradouro frontais às edificações serão obrigatoriamente utilizadas para jardins, não podendo as mesmas ser impermeabilizadas além de 30% da área total, com a excepção do estipulado no n.º 4 deste artigo.

4 — Nos lotes para construção em banda cuja largura seja inferior a 9 m, as áreas impermeabilizadas do logradouro frontal poderão atingir 50% da área total desse logradouro.

#### Artigo 23.º

##### Publicidade

A afixação de publicidade só é permitida nos termos do regulamento municipal.

#### Artigo 24.º

##### Apresentação de projectos

A apresentação de projectos para novas construções, ampliações ou reconstruções deverão ser instruídos de acordo com o definido na legislação em vigor.

#### Artigo 25.º

##### Acessibilidade a deficientes

Todos os edifícios deverão obedecer à legislação em vigor sobre acessibilidade a deficientes.

#### Artigo 26.º

##### Fossas

Não será permitida a execução de fossas sépticas no interior dos lotes.

#### Artigo 27.º

##### Sistema de execução

A execução do plano será feita através do sistema de imposição administrativa, sendo as intervenções realizadas directamente pelo município.

#### Artigo 28.º

##### Mecanismo de perequação compensatória

O mecanismo de perequação a utilizar será o da repartição dos custos de urbanização.

**Artigo 29.º**

**Disposições finais**

As sanções a aplicar pelo não cumprimento das disposições contidas no presente Regulamento são as previstas na legislação em vigor aplicável.

**Artigo 30.º**

**Casos omissos**

Sempre que sejam apresentados projectos que envolvam soluções arquitectónicas especiais ou de grande

impacte urbanístico ou para todas as situações que não estejam contempladas neste Regulamento, serão objecto de decisão por parte da Assembleia Municipal.

**Artigo 31.º**

**Entrada em vigor**

O Plano entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação no *Diário da República*.

