

MUNICÍPIO DE SERNANCELHE**Aviso n.º 9408/2023**

Sumário: Alteração do Plano de Urbanização do Picoto, em Ferreirim.

Carlos Manuel Ramos dos Santos, Vice-Presidente da Câmara de Sernancelhe, torna público, que para efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (publicou o RJIGT — Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), na sua atual redação, a Câmara Municipal de Sernancelhe, na reunião ordinária de 23 de setembro de 2022, deliberou por unanimidade, remeter a versão final da proposta de alteração do Plano de Urbanização do Picoto (PUP ou Plano), em Ferreirim, União de Freguesias de Ferreirim e Escurquela, incluindo o Relatório de Ponderação da discussão pública correspondente, à Assembleia Municipal de Sernancelhe para aprovação nos termos do n.º 1 do artigo 90.º do RJIGT, tendo a mesma, na sessão ordinária de 27 de setembro de 2022, deliberado por unanimidade aprovar a versão final da alteração do Plano, bem como o Relatório atrás identificado.

A alteração do PUP determinou:

1 — A alteração ao Regulamento, nomeadamente, aos artigos 5.º, 7.º, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º, 16.º, 17.º, 18.º, 19.º, 20.º, 21.º, 22.º, 23.º, 24.º, 26.º, e 27.º e o aditamento dos artigos 6.º-A, 11.º-A e 25.º-A;

2 — A alteração à Planta de Zonamento, nomeadamente: Através do ajustamento dos limites de intervenção e correção de distorções espaciais detetadas na passagem do suporte tecnológico do suporte de papel para digital; A alteração da qualificação do solo e da respetiva legenda associada, em alguns setores corrigindo-se os desajustamentos verificados, face à ocupação real do território; e, A correção da proposta de infraestruturação, nomeadamente das vias locais a propor, a qual se considerou estar desadequada face à dinâmica do território ou às condições topográficas dos locais;

3 — A alteração da Planta de Condicionantes, nomeadamente: Através do ajustamento dos limites de intervenção e correção de distorções espaciais detetadas na passagem do suporte tecnológico do suporte de papel para digital; O ajustamento das redes propostas de águas residuais, abastecimento de águas e incêndio, pavimentações e infraestruturas elétricas às alterações propostas para a rede viária; e, A alteração da representação da Reserva Ecológica Municipal (REN) por forma a constar a última versão vigente, o que implicou a correção da carta da Reserva Ecológica Nacional do Município de Sernancelhe em conformidade com o artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto (publicou o RJREN — Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional) na sua atual redação, aprovada pelo despacho do Presidente da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte datado de 30 de dezembro de 2021, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 133, de 28 de abril de 2022, através do Aviso n.º 8625/2022.

Mais torna público, que nos termos do artigo 94.º e do n.º 2 do artigo 193.º, ambos do RJIGT, a alteração do PUP fica disponível nos sítios eletrónicos, respetivamente, do Município de Sernancelhe e do Sistema Nacional de Informação Territorial (SNIT) através de ligação eletrónica a este portal, assim como na Divisão Técnica de Obras e Urbanismo localizada no edifício dos Paços do Município sito na Rua Dr. Oliveira Serrão, Sernancelhe.

28 de abril de 2023. — O Vice-Presidente da Câmara Municipal, *Carlos Manuel Ramos dos Santos*.

Deliberação

Paulo Jorge Pereira Pinto, Secretário da Assembleia Municipal de Sernancelhe, em cumprimento do disposto do n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (publicou o RJIGT — Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), na sua atual redação e no uso das competências conferidas pela alínea h) do n.º 1 do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (publicou o RJAL — Regime Jurídico das Autarquias Locais) na sua atual redação, certifica, que sob proposta da Câmara Municipal de Sernancelhe consubstanciada por unanimidade dos votos na reunião ordinária de 23 de setembro de 2022, a Assembleia Municipal de Sernancelhe

deliberou por unanimidade dos votos na sessão ordinária de 27 de setembro de 2022 aprovar a alteração do Plano de Urbanização do Picoto, em Ferreirim, bem como o Relatório de Ponderação da Discussão Pública correspondentes.

Sernancelhe, 28 de abril de 2023. — O Secretário da Assembleia Municipal, *Paulo Jorge Pereira Pinto*.

Alteração ao regulamento do Plano de Urbanização do Picoto, em Ferreirim

Os artigos 5.º, 7.º, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º, 16.º, 17.º, 18.º, 19.º, 20.º, 21.º, 22.º, 23.º, 24.º, 26.º, e 27.º do regulamento do Plano de Urbanização do Picoto, em Ferreirim, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 5.º

[...]

1 — [...]:

«Operação de loteamento» são as ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes, destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana e de que resulte a divisão de um ou vários prédios ou do seu parcelamento;

«Área de Construção do Edifício» é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar;

«Índice de ocupação do Solo (Io)» é o quociente entre a área total de implantação ($\sum A_i$) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito expresso em percentagem;

«Índice de Utilização do Solo (Iu)» é o quociente entre a área total de construção ($\sum A_c$) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito;

«Altura da fachada» é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda, ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;

«Alinhamento dominante» Linha que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano dos arruamentos ou terrenos adjacentes, que distam a mesma distância do eixo da via, constituindo a extensão maioritária (mais de 50 %) e que ocorre ou está previsto ocorrer, em licenciamento de loteamento ou de construção, ou em admissão de comunicação prévia, de um mesmo lado da rua, avaliada numa extensão de arruamento definida da seguinte forma:

- i) Num troço de arruamento entre transversais existentes para cada um dos lados do prédio;
- ii) Ou numa extensão de 100 m medidos para cada lado do limite do mesmo, caso a transversal mais próxima tenha distância superior a 100 m ao limite do prédio, sujeito a operação urbanística;

«Habitação unifamiliar» [...].

2 — O restante vocabulário urbanístico constante deste Regulamento tem o significado que lhe é atribuído no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe e no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, publicado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

Artigo 7.º

[...]

[...]:

a) Espaços Habitacionais:

Espaço habitacional de média densidade I;

Espaço habitacional de média densidade II;

Espaço habitacional de baixa densidade;

- b) Espaços de Atividades Económicas;
- c) Espaços verdes:

Espaço verde de proteção;
Espaço verde de enquadramento;
Espaço verde urbano;

- d) Espaços de equipamentos.

Artigo 9.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — Excetuam-se dos números anteriores os lugares de estacionamento a localizar na via pública ao longo das faixas de rodagem e no interior dos lotes ou parcelas nos casos em que, devidamente justificados, por razões de:

- a) Dimensões insuficientes do lote ou parcela;
- b) Incapacidade dos acessos na execução das manobras respetivas;
- c) Alteração não desejável da composição arquitetónica das fachadas ou dos alinhamentos dos edifícios confrontantes com o arruamento em que a intervenção se situa.

Artigo 10.º

Estacionamento em edifícios para habitação

1 — Nas obras de construção destinadas à edificação de moradias unifamiliares é obrigatória a criação de dois lugares/fogo de estacionamento no interior do respetivo lote ou parcela.

2 — Nas operações de loteamento ou nas operações urbanísticas com impacte semelhante, a loteamento, tal como definido no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização, deverá ser considerado um número de lugares para estacionamento público igual ao número total de lugares resultantes da aplicação dos critérios do número anterior acrescido de 20 %.

3 — As dimensões dos lugares referidos nos números anteriores não poderão, por lugar, ser inferiores a 2,5 × 5 m, sem prejuízo do disposto no artigo 9.º

4 — É obrigatório o cumprimento do disposto nos números 1 e 3 deste artigo nas obras de ampliação em que o aumento da Área de Construção do Edifício principal do lote ou parcela seja superior a 50 %.

Artigo 11.º

Estacionamento em unidades destinadas a serviços e comércio

1 — Nas novas construções destinadas a comércio e serviços é obrigatória a existência de estacionamento privado nas seguintes condições:

a) 1 lugar/200 m² de área de construção para estabelecimentos com uma área inferior ou igual a 200 m²;

b) Nas unidades destinadas a serviços ou comércio com áreas superiores a 200 m² o estacionamento previsto deverá garantir os parâmetros de dimensionamento previsto no quadro I.

2 — Nas operações de loteamento ou nas operações urbanísticas com impacto relevante, consideradas como tendo impacte semelhante a loteamento, tal como definido no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização, deverá ser considerado um número de lugares para estacionamento público resultante da aplicação dos seguintes critérios:

a) 1 lugar/50 m² área de construção para estabelecimentos com uma área inferior ou igual a 1000 m²;

b) 1 lugar/30 m² área de construção para estabelecimentos superiores a 1000 m².



3 — As dimensões dos lugares referidos nos números anteriores não poderão, por lugar, ser inferiores a $2,5 \times 5$ m, sem prejuízo do disposto no artigo 9.º

4 — É obrigatório o cumprimento do disposto nos números 1 e 3 deste artigo nas obras de ampliação em que o aumento da Área de Construção do Edifício principal do lote ou parcela seja superior a 50 %.

QUADRO I

Parâmetros de dimensionamento para estacionamento

Tipologia de ocupação	Área de construção (a. c.)	Estacionamento
Estabelecimentos de comércio ou de serviços.	$2000 \text{ m}^2 \leq \text{a. c.} \leq 1000 \text{ m}^2$	Dois lugares/100 m ² área de construção.
Estabelecimentos de comércio ou de serviços, Grandes superfícies comerciais e Conjuntos comerciais.	$4000 \text{ m}^2 \leq \text{a. c.} \leq 2000 \text{ m}^2$	Três lugares/100 m ² área de construção.
Estabelecimentos de comércio ou de serviços, Grandes superfícies comerciais e Conjuntos comerciais.	$\text{a. c.} > 4000 \text{ m}^2$	Cinco lugares/100 m ² área de construção.

SECÇÃO II

Espaços habitacionais

Artigo 12.º

[...]

Os espaços habitacionais integram:

a) O núcleo consolidado do aglomerado, onde incidem conjuntos de edificações, onde os arruamentos e alinhamentos do edificado se encontram definidos e onde se pretende a manutenção das características morfológicas do tecido urbano existente;

b) [...];

c) Os espaços de transição entre o solo urbano e o rural, que se pretende manter como espaços verdes de proteção.

Artigo 13.º

Espaço habitacional de média densidade I

1 — Estes espaços correspondem a áreas do núcleo urbano existente já consolidadas sendo permitido, além do uso habitacional, os usos de comércio e serviços.

2 — [...]:

a) Habitação unifamiliar do tipo isolada, geminada ou em banda;

b) Comércio e serviços;

c) Equipamento coletivo.

3 — Os usos de comércio e serviços poderão ser conjugados a nível do piso térreo, com a função habitacional, ou constituírem-se em edificações próprias.

4 — A altura máxima da fachada permitida para as habitações unifamiliares é de 7 metros, permitindo-se a existência de cave e/ou sótão desde que exclusivamente para arrumos ou estacionamento.

5 — Deverá ser aplicado às parcelas existentes ou lotes resultantes de operações de loteamento nestes espaços o seguinte índice máximo:

Índice de Utilização do Solo — 0,66.



6 — Na ausência de alinhamentos dominantes que deverão ser respeitados, e sem prejuízo da legislação aplicável, os afastamentos mínimos aos limites da parcela ou lote a observar na implantação de novos edifícios serão os seguintes:

Afastamentos mínimos

Tipologia	Frontal (metros)	Lateral (metros)	Tardoz (metros)
Isolada	5	5	5
Geminada	5	5	5
Banda	5	5	5

Artigo 14.º

Espaço habitacional de média densidade II

1 — Estes espaços destinam-se a:

- a) Habitação unifamiliar do tipo isolada ou geminada;
- b) Unidades de comércio e serviços, no piso térreo das edificações;
- c) Equipamento coletivo.

2 — A altura máxima da fachada permitida para as habitações unifamiliares é de 7 metros, permitindo-se a existência de cave e ou sótão desde que exclusivamente para arrumos ou estacionamento.

3 — Deverá ser aplicado às parcelas existentes ou lotes resultantes de operações de loteamento nestas zonas o seguinte índice máximo:

Índice de Utilização do Solo — 0,66.

4 — Os afastamentos mínimos a observar nos lotes ou parcelas serão os constantes do n.º 6 do artigo 13.º deste regulamento.

Artigo 15.º

Espaço habitacional de baixa densidade

1 — Estes espaços destinam-se a:

- a) Habitação unifamiliar do tipo isolada;
- b) Unidades de comércio e serviços, no piso térreo das edificações;
- c) Equipamento coletivo.

2 — A altura máxima da fachada permitida para as habitações unifamiliares é de 7 metros, permitindo-se a existência de cave e ou sótão desde que exclusivamente para arrumos ou estacionamento.

3 — Deverá ser aplicado às parcelas existentes ou lotes resultantes de operações de loteamento nestas zonas o seguinte índice máximo:

Índice de Utilização do Solo — [...].

4 — Os afastamentos mínimos a observar nos lotes ou parcelas serão os constantes do n.º 6 do artigo 13.º deste regulamento.

SECÇÃO III

Espaços de Atividades Económicas

Artigo 16.º

Espaços de Atividades Económicas

1 — Estes espaços destinam-se à instalação de unidades industriais e /ou armazenagem, incluindo as unidades existentes e a sua área de expansão prevista, ou à localização de edifícios de comércio e serviços.

2 — [...]:

- a) O Índice de ocupação do Solo (Io) será de 40 %;
- b) A altura da fachada dos edifícios não deverá ultrapassar os 10 m.

3 — [...]:

- a) Afastamento frontal — 5 m;
- b) [...];
- c) Afastamento a tardo — 5 m.

4 — A área de estacionamento automóvel no interior do lote ou parcela deverá atender ao definido nos artigos 9.º e 11.º-A do presente regulamento.

5 — Todas as unidades a instalar devem possuir, dentro do respetivo lote ou parcela, espaços para cargas e descargas de matérias-primas ou produtos manufaturados, sendo proibido fazer tais operações na via pública.

6 — [...].

7 — *(Revogado.)*

Artigo 17.º

Unidades destinadas a serviços e comércio sujeitas a autorização

1 — *(Revogado.)*

2 — *(Revogado.)*

Poderão instalar-se nos Espaços de Atividades Económicas estabelecimentos de comércio por grosso e de armazéns de géneros alimentícios de origem animal que exijam condições de temperatura controlada, estabelecimentos de comércio, por grosso e a retalho, e armazéns de alimentos para animais, estabelecimentos de restauração ou de bebidas, e Grandes superfícies comerciais, mediante autorização, conforme definido no Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, com as alterações subsequentes, o qual publicou o regime jurídico de acesso e exercício de atividades de comércio, serviços e restauração — RJACSR.

SECÇÃO IV

Espaços Verdes

Artigo 18.º

Definição e regime

1 — As áreas dos espaços verdes integram os espaços verdes de proteção, verdes de enquadramento e também espaços verdes urbanos, que contribuem para a proteção e enquadramento das atividades económicas e infraestruturas urbanas, bem como do recreio e lazer das populações.

2 — Na elaboração de operações de loteamento serão respeitados os espaços verdes delimitados na planta de zonamento.

3 — Não é permitida a desafetação destas áreas para outras funções e será apenas permitida a construção de edificações que sirvam as funções de entretenimento e lazer, construção das infraestruturas urbanas propostas, ou as resultantes de obras de escassa relevância urbanística, consideradas como tal pelo Regime Jurídico de Urbanização e Edificação e no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização.

Artigo 19.º

Espaço verde de proteção

1 — Constituem-se como sendo espaços de natureza rural ou vegetal, nos quais é interdito:

- a) A construção de edifícios;
- b) [Anterior alínea c).]
- c) [Anterior alínea d).]
- d) [Anterior alínea e).]
- e) [Anterior alínea f)].

2 — Exceciona-se do previsto no número anterior as ações necessárias ao cumprimento da legislação aplicável no âmbito da proteção da floresta contra incêndios e às construções permitidas nestas categorias de espaços por aplicação do definido no n.º 3 do artigo anterior.

3 — Exceciona-se do previsto nas alíneas a) a d) as atividades agrícolas e florestais necessárias para a boa manutenção dos espaços e o respetivo aproveitamento económico.

Artigo 20.º

Espaço verde de enquadramento

1 — O espaço verde de enquadramento é constituído por áreas de natureza privada, que visam a proteção e o enquadramento paisagístico das construções em relação à sua envolvente urbana.

2 — Nestes espaços é permitida a construção de edificações referidas no n.º 3 do artigo 18.º deste regulamento.

Artigo 21.º

Espaço verde urbano

1 — [Anterior redação do artigo 21.º].

2 — Nestes espaços é permitida a construção de edificações referidas no n.º 3 do artigo 18.º deste regulamento.

SECÇÃO V

Espaços de equipamentos coletivos

Artigo 22.º

Espaços de equipamentos coletivos

1 — Os espaços delimitados na planta de zonamento para a localização de equipamentos coletivos serão respeitados aquando da execução de quaisquer operações urbanísticas.

2 — [...].

3 — (Revogado.)

Artigo 23.º

Anexos

É permitida a construção de anexos nos espaços habitacionais, desde que, para além das disposições do RGEU relativas a iluminação e ventilação, observem as seguintes regras:

- a) Não será permitida a ocupação de uma área superior a 10 % da área total do lote ou parcela, não podendo essa área ultrapassar os 45 m²/fogo;
- b) A altura da fachada não deverá exceder os 3,0 m.

Artigo 24.º

Traçado arquitetónico

1 — Os projetos de arquitetura das edificações devem adotar soluções estéticas e harmoniosas adequadas a uma correta integração ambiental e paisagística, podendo a câmara municipal impor restrições em função dos materiais, alinhamentos, alturas das fachadas e implantações existentes ou a edificar.

2 — Nos espaços de atividades económicas, identificados na planta de zonamento, as edificações devem adotar uma linguagem arquitetónica contemporânea, a qual é extensível aos restantes usos permitidos para a área do Plano, podendo ainda estes associarem-se a uma conceção mais tradicional com recurso a materiais típicos da região e à correta integração na envolvente.

3 — No caso das unidades industriais e/ou armazenagem é obrigatório o remate em plati-banda, por forma a ocultar a cobertura, não sendo por isso permitidas coberturas tradicionais com beirado.

4 — Não são permitidos elementos construtivos ou revestimentos que desvirtuem a imagem arquitetónica pretendida, devendo os elementos técnicos, tais como antenas, painéis solares, equipamentos de ar condicionado e outros semelhantes, serem tratados de forma a introduzir o menor impacto visual.

Artigo 26.º

[...]

Durante a vigência do presente Plano de Urbanização, admite-se o acerto pontual dos limites das categorias e subcategorias de espaços assinaladas na planta de zonamento, por razões de transposição de escalas, de definição de limites físicos identificáveis no terreno, desde que, cumulativamente, se cumpra:

- a) Não haja interferência com servidões ou restrições de utilidade pública;
- b) A alteração seja efetuada e aprovada nos termos do previsto no artigo 122.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.
- c) *(Revogado.)*
- d) *(Revogado.)*

Artigo 27.º

[...]

1 — Os projetos de loteamento relativos a áreas situadas no todo ou em parte na área do Plano deverão ser elaborados em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na sua redação atual.

2 — [...].

Aditamento ao regulamento do Plano de Urbanização do Picoto, em Ferreira

São aditados os artigos 6.º-A, 11.º-A e 25.º-A, com a seguinte redação:

Artigo 6.º-A**Servidões de restrições de utilidade pública**

1 — As servidões e restrições de utilidade pública existentes na área do Plano são as seguintes:

- a) Reserva Ecológica Nacional;
- b) Domínio Hídrico;
- c) Rede Viária.

2 — As servidões e restrições de utilidade pública existentes na área do Plano encontram-se adstritas aos seguintes regimes jurídicos:

- a) Reserva Ecológica Nacional — Decreto-Lei n.º 166/2008 de 22 de agosto, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional;
- b) Domínio Hídrico — Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro na sua redação atual;
- c) Rede viária — Nas estradas municipais regulamentadas pelo disposto na Lei n.º 2110 de 19 de agosto de 1961, que se constitui como o Regulamento Geral das estradas e caminhos municipais.

Artigo 11.º-A**Estacionamento em edifícios destinados a indústria e armazéns**

1 — Nas construções destinados a indústria e/ou armazéns é obrigatória a existência de estacionamento privado nas seguintes condições:

- a) 1 lugar/100 m² área de construção para veículos ligeiros;
- b) 1 lugar/300 m² área de construção para veículos pesados.

2 — Nas operações de loteamento ou nas operações urbanísticas com impacto relevante, consideradas como tendo impacte semelhante a loteamento, tal como definido no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização, deverá ser considerado um número de lugares para estacionamento público igual ao número total de lugares resultantes da aplicação dos critérios do número anterior acrescido de 20 %.

3 — As dimensões dos lugares referidos nos números anteriores não poderão, por lugar, ser inferiores a 2,5 × 5 m, sem prejuízo do disposto no artigo 9.º

4 — É obrigatório o cumprimento do disposto nos números 1 e 3 deste artigo nas obras de ampliação em que o aumento da Área de Construção do Edifício principal do lote ou parcela seja superior a 50 %.

Artigo 25.º-A**Rede viária**

1 — A rede viária corresponde às áreas de solo afetas às infraestruturas urbanas existentes de desenvolvimento linear, integrando a rede viária assinalada na Planta de zonamento como Distribuidora local.

2 — Nas áreas afetas ao Distribuidor local admitem-se, para além das necessárias intervenções de reparação e manutenção, intervenções de correção ou alteração de traçados, bem como a construção de novas infraestruturas públicas de abastecimento de água, saneamento, energia e telecomunicações.

Regulamento do Plano de Urbanização do Picoto, em Ferreirim

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Definição

O Plano de Urbanização do Picoto constitui o elemento definidor da gestão urbanística, respeitando as estratégias de desenvolvimento preconizadas por documento de planeamento de hierarquia superior.

Artigo 2.º

Composição do plano

1 — O plano é composto por elementos fundamentais, elementos complementares e elementos anexos.

2 — Constituem os elementos fundamentais o Regulamento, a planta de zonamento e a planta atualizada de condicionantes.

3 — Constituem os elementos complementares o relatório, o programa de execução, o plano de financiamento e a planta de enquadramento.

4 — Constituem os elementos anexos os estudos de caracterização e respetivas plantas.

Artigo 3.º

Delimitação territorial

O Plano abrange a área delimitada na planta de zonamento.

Artigo 4.º

Natureza e força vinculativa

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

Artigo 5.º

Definições e abreviaturas

1 — Para efeitos da aplicação do Plano são consideradas as seguintes definições e abreviaturas:

«Operação de loteamento» são as ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes, destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana e de que resulte a divisão de um ou vários prédios ou do seu parcelamento;

«Área de Construção do Edifício» é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar;

«Índice de ocupação do Solo (Io)» é o quociente entre a área total de implantação ($\sum A_i$) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito expresso em percentagem;

«Índice de Utilização do Solo (Iu)» é o quociente entre a área total de construção ($\sum A_c$) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito;

«Altura da fachada» é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda, ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;

«Alinhamento dominante» Linha que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano dos arruamentos ou terrenos adjacentes, que distam a mesma distância do eixo da via, constituindo a extensão maioritária (mais de 50 %) e que ocorre ou está previsto ocorrer, em licenciamento de loteamento ou de construção, ou em admissão de comunicação prévia, de um mesmo lado da rua, avaliada numa extensão de arruamento definida da seguinte forma:

- i) Num troço de arruamento entre transversais existentes para cada um dos lados do prédio;
- ii) Ou numa extensão de 100 m medidos para cada lado do limite do mesmo, caso a transversal mais próxima tenha distância superior a 100 m ao limite do prédio, sujeito a operação urbanística;

«Habitação unifamiliar» é o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos.

2 — O restante vocabulário urbanístico constante deste Regulamento tem o significado que lhe é atribuído no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe e no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, publicado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

CAPÍTULO II

Condicionamentos e restrições

Artigo 6.º

Regime de interdições

Na zona de intervenção do Plano são interditas as seguintes ações:

- a) Instalação de atividades que a Câmara Municipal considere prejudiciais, incompatíveis com os usos preconizados pelo Plano, ou suscetíveis de pôr em perigo a segurança e saúde públicas;
- b) A extração de inertes;
- c) A constituição de depósitos de resíduos sólidos, parques de sucata e depósitos de produtos explosivos.

Artigo 6.º-A

Servidões e Restrições de Utilidade Pública

1 — As servidões e restrições de utilidade pública existentes na área do Plano são as seguintes:

- a) Reserva Ecológica Nacional;
- b) Domínio Hídrico;
- c) Rede Viária.

2 — As servidões e restrições de utilidade pública existentes na área do Plano encontram-se adstritas aos seguintes regimes jurídicos:

- a) Reserva Ecológica Nacional — Decreto-Lei n.º 166/2008 de 22 de agosto, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional;
- b) Domínio Hídrico — Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro na sua redação atual;
- c) Rede viária — Nas estradas municipais regulamentadas pelo disposto na Lei n.º 2110 de 19 de agosto de 1961, que se constitui como o Regulamento Geral das estradas e caminhos municipais.

CAPÍTULO III

Da ocupação e utilização dos solos

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 7.º

Categorias de Uso do solo

Foram qualificadas as seguintes categorias de uso do solo, sem prejuízo das condicionantes dos regimes da RAN e REN e de outras servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, e que se encontram delimitadas na planta de zonamento:

a) Espaços Habitacionais:

Espaço habitacional de média densidade I;
Espaço habitacional de média densidade II;
Espaço habitacional de baixa densidade;

b) Espaços de Atividades Económicas;

c) Espaços verdes:

Espaço verde de proteção;
Espaço verde de enquadramento;
Espaço verde urbano;

d) Espaços de equipamentos.

Artigo 8.º

Acessos e estacionamento

1 — A constituição dos acessos por vias públicas ou privadas deverá ser efetivada em condições de responder à importância e à finalidade de cada empreendimento, especialmente com vista à comodidade e à segurança das pessoas e dos veículos e ao eficiente combate contra os incêndios.

2 — O estacionamento de veículos deverá, sempre que possível, efetuar-se no interior dos lotes, proporcionalmente às necessidades de estacionamento.

Artigo 9.º

Área por lugar de estacionamento

1 — Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos ligeiros, deve considerar-se:

a) Uma área bruta mínima de 20 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;

b) Uma área bruta mínima de 25 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.

2 — Para efeitos do cálculo de área de estacionamento necessária a veículos pesados, deve considerar-se:

a) Uma área bruta de 75 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;

b) Uma área bruta de 130 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.

3 — Excetuam-se dos números anteriores os lugares de estacionamento a localizar na via pública ao longo das faixas de rodagem e no interior dos lotes ou parcelas nos casos em que, devidamente justificados, por razões de:

- a) Dimensões insuficientes do lote ou parcela;
- b) Incapacidade dos acessos na execução das manobras respetivas;
- c) Alteração não desejável da composição arquitetónica das fachadas ou dos alinhamentos dos edifícios confrontantes com o arruamento em que a intervenção se situa.

Artigo 10.º

Estacionamento em edifícios para habitação

1 — Nas obras de construção destinadas à edificação de moradias unifamiliares é obrigatória a criação de dois lugares/fogo de estacionamento no interior do respetivo lote ou parcela.

2 — Nas operações de loteamento ou nas operações urbanísticas com impacto semelhante, a loteamento, tal como definido no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização, deverá ser considerado um número de lugares para estacionamento público igual ao número total de lugares resultantes da aplicação dos critérios do número anterior acrescido de 20 %.

3 — As dimensões dos lugares referidos nos números anteriores não poderão, por lugar, ser inferiores a 2,5 × 5 m, sem prejuízo do disposto no artigo 9.º

4 — É obrigatório o cumprimento do disposto nos números 1 e 3 deste artigo nas obras de ampliação em que o aumento da Área de Construção do Edifício principal do lote ou parcela seja superior a 50 %.

Artigo 11.º

Estacionamento em unidades destinadas a serviços e comércio

1 — Nas novas construções destinadas a comércio e serviços é obrigatória a existência de estacionamento privado nas seguintes condições:

- a) 1 lugar/200 m² de área de construção para estabelecimentos com uma área inferior ou igual a 200 m²;
- b) Nas unidades destinadas a serviços ou comércio exigentes com áreas superiores a 200 m² o estacionamento previsto deverá garantir os parâmetros de dimensionamento previsto no quadro I.

2 — Nas operações de loteamento ou nas operações urbanísticas com impacto relevante, consideradas como tendo impacte semelhante a loteamento, tal como definido no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização, deverá ser considerado um número de lugares para estacionamento público resultante da aplicação dos seguintes critérios:

- a) 1 lugar/50 m² área de construção para estabelecimentos com uma área inferior ou igual a 1000 m²;
- b) 1 lugar/30 m² área de construção para estabelecimentos superiores a 1000 m².

3 — As dimensões dos lugares referidos nos números anteriores não poderão, por lugar, ser inferiores a 2,5 × 5 m, sem prejuízo do disposto no artigo 9.º

4 — É obrigatório o cumprimento do disposto nos números 1 e 3 deste artigo nas obras de ampliação em que o aumento da Área de Construção do Edifício principal do lote ou parcela seja superior a 50 %.



QUADRO I

Parâmetros de dimensionamento para estacionamento

Tipologia de ocupação	Área de construção (a. c.)	Estacionamento
Estabelecimentos de comércio ou de serviços	2000 m ² < a. c. > 1000 m ²	Dois lugares/100 m ² área de construção.
Estabelecimentos de comércio ou de serviços, Grandes superfícies comerciais e Conjuntos comerciais.	4000 m ² < a. c. > 2000 m ²	Três lugares/100 m ² área de construção.
Estabelecimentos de comércio ou de serviços, Grandes superfícies comerciais e Conjuntos comerciais.	a. c. > 4000 m ²	Cinco lugares/100 m ² área de construção.

Artigo 11.º-A

Estacionamento em edifícios destinados a indústria e armazéns

1 — Nas construções destinados a indústria e/ou armazéns é obrigatória a existência de estacionamento privado nas seguintes condições:

- a) 1 lugar/100 m² área de construção para veículos ligeiros;
- b) 1 lugar/300 m² área de construção para veículos pesados.

2 — Nas operações de loteamento ou nas operações urbanísticas com impacto relevante, consideradas como tendo impacte semelhante a loteamento, tal como definido no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização, deverá ser considerado um número de lugares para estacionamento público igual ao número total de lugares resultantes da aplicação dos critérios do número anterior acrescido de 20 %.

3 — As dimensões dos lugares referidos nos números anteriores não poderão, por lugar, ser inferiores a 2,5 × 5 m, sem prejuízo do disposto no artigo 9.º

4 — É obrigatório o cumprimento do disposto nos números 1 e 3 deste artigo nas obras de ampliação em que o aumento da Área de Construção do Edifício principal do lote ou parcela seja superior a 50 %.

SECÇÃO II

Espaços Habitacionais

Artigo 12.º

Definição

Os espaços habitacionais integram:

- a) O núcleo consolidado do aglomerado, onde incidem conjuntos de edificações, onde os arruamentos e alinhamentos do edificado se encontram definidos e onde se pretende a manutenção das características morfológicas do tecido urbano existente;
- b) Os núcleos de edificação dispersa, parcialmente infraestruturados;
- c) Os espaços de transição entre o solo urbano e o rural, que se pretende manter como espaços verdes de proteção.

Artigo 13.º

Espaço habitacional de média densidade I

1 — Estes espaços correspondem a áreas do núcleo urbano existente já consolidadas sendo permitido, além do uso habitacional, os usos de comércio e serviços.



2 — A natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

- a) Habitação unifamiliar do tipo isolada, geminada ou em banda;
- b) Comércio e serviços;
- c) Equipamento coletivo.

3 — Os usos de comércio e serviços poderão ser conjugados a nível do piso térreo, com a função habitacional, ou constituírem-se em edificações próprias.

4 — A altura máxima da fachada permitida para as habitações unifamiliares é de 7 metros, permitindo-se a existência de cave e/ou sótão desde que exclusivamente para arrumos ou estacionamento.

5 — Deverá ser aplicado às parcelas existentes ou lotes resultantes de operações de loteamento nestes espaços o seguinte índice máximo:

Índice de Utilização do Solo — 0,66.

6 — Na ausência de alinhamentos dominantes que deverão ser respeitados, e sem prejuízo da legislação aplicável, os afastamentos mínimos aos limites da parcela ou lote a observar na implantação de novos edifícios serão os seguintes:

Afastamentos mínimos

Tipologia	Frontal (metros)	Lateral (metros)	Tardoz (metros)
Isolada	5	5	5
Geminada	5	5	5
Banda	5	5	5

Artigo 14.º

Espaço habitacional de média densidade II

1 — Estes espaços destinam-se a:

- a) Habitação unifamiliar do tipo isolada ou geminada;
- b) Unidades de comércio e serviços, no piso térreo das edificações;
- c) Equipamento coletivo.

2 — A altura máxima da fachada permitida para as habitações unifamiliares é de 7 metros, permitindo-se a existência de cave e ou sótão desde que exclusivamente para arrumos ou estacionamento.

3 — Deverá ser aplicado às parcelas existentes ou lotes resultantes de operações de loteamento nestas zonas o seguinte índice máximo:

Índice de Utilização do Solo — 0,66.

4 — Os afastamentos mínimos a observar nos lotes ou parcelas serão os constantes do n.º 6 do artigo 13.º deste regulamento.

Artigo 15.º

Espaço habitacional de baixa densidade

1 — Estes espaços destinam-se a:

- a) Habitação unifamiliar do tipo isolada;
- b) Unidades de comércio e serviços, no piso térreo das edificações;
- c) Equipamento coletivo.



2 — A altura máxima da fachada permitida para as habitações unifamiliares é de 7 metros, permitindo-se a existência de cave e ou sótão desde que exclusivamente para arrumos ou estacionamento.

3 — Deverá ser aplicado às parcelas existentes ou lotes resultantes de operações de loteamento nestas zonas o seguinte índice máximo:

Índice de Utilização do Solo — 0,5.

4 — Os afastamentos mínimos a observar nos lotes ou parcelas serão os constantes do n.º 6 do artigo 13.º deste regulamento.

SECÇÃO III

Espaços de Atividades Económicas

Artigo 16.º

Espaços de Atividades Económicas

1 — Estes espaços destinam-se à instalação de unidades industriais e /ou armazenagem, incluindo as unidades existentes e a sua área de expansão prevista, ou à localização de edifícios de comércio e serviços.

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

- a) O Índice de ocupação do Solo (Io) será de 40 %;
- b) A altura da fachada dos edifícios não deverá ultrapassar os 10 m.

3 — Os afastamentos mínimos das construções aos limites dos lotes serão, respetivamente:

- a) Afastamento frontal — 5 m;
- b) Afastamentos laterais — 5 m;
- c) Afastamento a tardoz — 5 m.

4 — A área de estacionamento automóvel no interior do lote ou parcela deverá atender ao definido nos artigos 9.º e 11.º - A do presente regulamento.

5 — Todas as unidades a instalar devem possuir, dentro do respetivo lote ou parcela, espaços para cargas e descargas de matérias-primas ou produtos manufaturados, sendo proibido fazer tais operações na via pública.

6 — Nas áreas ao ar livre do Plano não é permitida a acumulação de lixo ou sucatas, devendo ser mantido limpo e ajardinado o espaço não edificado e desobstruídas as vias de acesso.

Artigo 17.º

Unidades destinadas a serviços e comércio sujeitas a autorização

Poderão instalar-se nos Espaços de Atividades Económicas estabelecimentos de comércio por grosso e de armazéns de géneros alimentícios de origem animal que exijam condições de temperatura controlada, estabelecimentos de comércio, por grosso e a retalho, e armazéns de alimentos para animais, estabelecimentos de restauração ou de bebidas, e Grandes superfícies comerciais, mediante autorização, conforme definido no Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, com as alterações subseqüentes, o qual publicou o regime jurídico de acesso e exercício de atividades de comércio, serviços e restauração — RJACSR.

SECÇÃO IV

Espaços Verdes

Artigo 18.º

Definição e regime

1 — As áreas dos espaços verdes integram os espaços verdes de proteção, verdes de enquadramento e também espaços verdes urbanos, que contribuem para a proteção e enquadramento das atividades económicas e infraestruturas urbanas, bem como do recreio e lazer das populações.

2 — Na elaboração de operações de loteamento serão respeitados os espaços verdes delimitados na planta de zonamento.

3 — Não é permitida a desafetação destas áreas para outras funções e será apenas permitida a construção de edificações que sirvam as funções de entretenimento e lazer, construção das infraestruturas urbanas propostas, ou as resultantes de obras de escassa relevância urbanística, consideradas como tal pelo Regime Jurídico de Urbanização e Edificação e no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização.

Artigo 19.º

Espaço verde de proteção

1 — Constituem-se com sendo espaços de natureza rural ou vegetal, nos quais é interdito:

- a) A construção de edifícios;
- b) A alteração da topografia do solo;
- c) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- d) O derrube de árvores;
- e) A descarga de entulhos de qualquer espécie e o depósito de materiais.

2 — Exceciona-se do previsto no número anterior as ações necessárias ao cumprimento da legislação aplicável no âmbito da proteção da floresta contra incêndios e às construções permitidas nestas categorias de espaços por aplicação do definido no n.º 3 do artigo anterior.

3 — Exceciona-se do previsto nas alíneas a) a d) as atividades agrícolas e florestais necessárias para a boa manutenção dos espaços e o respetivo aproveitamento económico.

Artigo 20.º

Espaço verde de enquadramento

1 — O espaço verde de enquadramento é constituído por áreas de natureza privada, que visam a proteção e o enquadramento paisagístico das construções em relação à sua envolvente urbana.

2 — Nestes espaços é permitida a construção de edificações referidas no n.º 3 do artigo 18.º deste regulamento.

Artigo 21.º

Espaço verde urbano

1 — São aquelas áreas públicas diretamente ligadas aos espaços habitacionais e aos equipamentos coletivos e que incluem espaços ajardinados, praças, alinhamentos arbóreos, espaços de recreio e lazer.

2 — Nestes espaços é permitida a construção de edificações referidas no n.º 3 do artigo 18.º deste regulamento.



SECÇÃO V

Espaços de equipamentos coletivos

Artigo 22.º

Espaços de equipamentos coletivos

1 — Os espaços delimitados na planta de zonamento para a localização de equipamentos coletivos serão respeitados aquando da execução de quaisquer operações urbanísticas.

2 — Não será permitida a desafetação destas zonas para outros fins.

CAPÍTULO IV

Condições das edificações

Artigo 23.º

Anexos

É permitida a construção de anexos nos espaços habitacionais, desde que, para além das disposições do RGEU relativas a iluminação e ventilação, observem as seguintes regras:

a) Não será permitida a ocupação de uma área superior a 10 % da área total do lote ou parcela, não podendo essa área ultrapassar os 45 m²/fogo;

b) A altura da fachada não deverá exceder os 3,0 m.

Artigo 24.º

Traçado arquitetónico

1 — Os projetos de arquitetura das edificações devem adotar soluções estéticas e harmoniosas adequadas a uma correta integração ambiental e paisagística, podendo a câmara municipal impor restrições em função dos materiais, alinhamentos, alturas das fachadas e implantações existentes ou a edificar.

2 — Nos espaços de atividades económicas, identificados na planta de zonamento, as edificações devem adotar uma linguagem arquitetónica contemporânea, a qual é extensível aos restantes usos permitidos para a área do Plano, podendo ainda estes associarem-se a uma conceção mais tradicional com recurso a materiais típicos da região e à correta integração na envolvente.

3 — No caso das unidades industriais e/ou armazenagem é obrigatório o remate em platibanda, por forma a ocultar a cobertura, não sendo por isso permitidas coberturas tradicionais com beirado.

4 — Não são permitidos elementos construtivos ou revestimentos que desvirtuem a imagem arquitetónica pretendida, devendo os elementos técnicos, tais como antenas, painéis solares, equipamentos de ar condicionado e outros semelhantes, serem tratados de forma a introduzir o menor impacto visual.

Artigo 25.º

Infraestruturas urbanísticas

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

Artigo 25.º-A

Rede viária

1 — A rede viária corresponde às áreas de solo afetas às infraestruturas urbanas existentes e previstas de desenvolvimento linear, integrando a rede viária assinalada na Planta de zonamento como Distribuidora local.

2 — Nas áreas afetas ao Distribuidor local existentes admitem-se, para além das necessárias intervenções de reparação e manutenção, intervenções de correção ou alteração de traçados, bem como a construção de novas infraestruturas públicas de abastecimento de água, saneamento, energia e telecomunicações.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 26.º

Margem de adaptação

Durante a vigência do presente Plano de Urbanização, admite-se o acerto pontual dos limites das categorias e subcategorias de espaços assinaladas na planta de zonamento, por razões de transposição de escalas, de definição de limites físicos identificáveis no terreno, desde que, cumulativamente, se cumpra:

- a) Não haja interferência com servidões ou restrições de utilidade pública;
- b) A alteração seja efetuada e aprovada nos termos do previsto no artigo 122.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Artigo 27.º

Responsabilidade

1 — Os projetos de loteamento relativos a áreas situadas no todo ou em parte na área do Plano deverão ser elaborados em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na sua redação atual.

2 — Os projetos de arquitetura e de loteamento terão de se integrar nos princípios e nas prescrições deste Plano e Regulamento.

Artigo 28.º

Sanções

Em caso da não observância das disposições do presente Regulamento, serão aplicadas as sanções previstas na legislação em vigor.

Artigo 29.º

Casos omissos

Os casos omissos serão resolvidos nos termos da lei, e, a persistirem, por deliberação da Assembleia Municipal.

Artigo 30.º

Entrada em vigor

O plano entra em vigor no 5.º dia após a sua publicação no *Diário República*.



**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

68173 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_68173_1818_Pi_Zona.jpg

68174 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_68174_1818_Pi_Cond.jpg

616421765