

**REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS MARGENS DO AVE**  
Resolução do Conselho de Ministros nº 131/2003 de 28 de Agosto (DR I Série B)

## REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS MARGENS DO AVE

### CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

#### **Artigo 1º – Objecto e âmbito**

- 1- O presente regulamento como elemento fundamental do Plano de Urbanização das Margens do Ave, adiante designado por PUMA, tem por objecto estabelecer as regras a que devem obedecer a ocupação, uso e transformação do solo.
- 2- As disposições deste regulamento são de aplicação obrigatória nas relações entre os diversos níveis da Administração Pública, central, regional ou local, e entre esta e os administrados.
- 3- As operações urbanísticas a realizar na área do PUMA ficam sujeitas ao cumprimento das disposições do presente regulamento, sem prejuízo do respeito pela demais legislação aplicável.
- 4- O PUMA é aplicável à área como tal delimitada nas respectivas peças desenhadas.

#### **Artigo 2º – Composição**

- 1- O PUMA é constituído pelos seguintes elementos fundamentais: Regulamento; Planta de Zonamento; Planta de Condicionantes.
- 2- Constituem elementos complementares do PUMA os seguintes elementos: Relatório; Programa de Execução; Plano de Financiamento; Planta de Enquadramento; Planta de Intervenção; Planta da Estrutura Verde Urbana.
- 3- Constituem anexos ao PUMA os seguintes elementos: Estudos de Caracterização; Planta da Situação Existente; Extracto do PDM, salientando as disposições alteradas.

### **Artigo 3º – Outros instrumentos de planeamento**

Na área abrangida pelo PUMA deverão ser respeitadas todas as disposições do Plano Director Municipal que não sejam objecto de especificação própria no presente regulamento.

### **Artigo 4º – Definições**

Para efeitos da aplicação do presente regulamento entende-se por:

- a) Operação urbanística: actos jurídicos ou operações materiais de urbanização, edificação ou utilização do solo e das edificações nele implantadas para fins não exclusivamente agrícolas, florestais ou mineiros.
- b) Área bruta de construção: soma das áreas dos diversos pisos, medidas pelo limite exterior da construção, incluindo varandas, terraços e escadas.
- c) Cércea: dimensão vertical da construção medida a partir da intersecção do plano dos alçados com o solo, até à linha superior dos mesmos, incluindo platibandas.
- d) Profundidade da construção: dimensão horizontal do afastamento máximo entre a fachada principal e a fachada oposta de um edifício, incluindo corpos balançados correspondentes a áreas úteis de construção.
- e) *Continuum Naturale*: é o sistema contínuo de ocorrências naturais que constituem o suporte de vida silvestre e da manutenção do potencial genético e que contribui para o equilíbrio e estabilidade do território (alínea d) do nº 2 do artigo 5º da Lei nº 11/87 de 7 de Abril – Lei de Bases do Ambiente).

### **Artigo 5º - Servidões administrativas e restrições de utilidade pública**

Na área abrangida pelo PUMA serão observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública assinaladas na Planta de Condicionantes e constantes da legislação em vigor, nomeadamente a Reserva Agrícola Nacional, a Reserva Ecológica Nacional, o domínio hídrico, o património classificado, as linhas eléctricas, o Sistema Integrado de Despoluição do Vale do Ave, a Rede Nacional de Estradas e a Rede Ferroviária.

## CAPÍTULO II – USO DOMINANTE DO SOLO

### **Artigo 6º – Classificação dos espaços**

- 1- Os espaços, consoante a respectiva categoria de uso dominante do solo são classificados do seguinte modo:
  - a) Espaços Urbanizáveis;
  - b) Espaços de Natureza e Cultura.
- 2- Os Espaços Urbanizáveis são subdivididos nas seguintes subcategorias: Área Residencial R1; Área Residencial R2; Área Residencial R3; Área Industrial.

### **Artigo 7º – Aglomerado Urbano**

Os limites de aglomerado urbano correspondem aos limites dos Espaços Urbanizáveis como tal definidos na Planta de Zonamento.

### **Artigo 8º – Critérios de compatibilidade**

Nas áreas abrangidas pelo PUMA não serão permitidas acções, construções ou actividades incompatíveis com a persecução dos seus objectivos, designadamente as que:

- a) Perturbem o equilíbrio ecológico, por desrespeito pelas linhas de drenagem natural, destruição do coberto vegetal e impermeabilização excessiva do solo.
- b) Interfiram negativamente com a paisagem por inadequada integração na modelação natural do terreno e na envolvente física e construída, e por degradação e falta de manutenção dos edifícios e dos espaços exteriores;
- c) Prejudiquem a estrutura verde urbana, nomeadamente através da interrupção ou estrangulamento do *continuum naturale* e da destruição de espécies vegetais de interesse significativo;
- d) Conflituem com as acções previstas no âmbito do PUMA ou com outras que venham a ser consideradas necessárias para a concretização dos objectivos deste Plano.
- e) Agravem as condições de salubridade, nomeadamente dando lugar a ruídos, fumos e resíduos ou prejudicando a exposição solar;

- f) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga e acréscimo de necessidade de estacionamento que ultrapasse a capacidade existente e prevista no âmbito da intervenção.
- g) Acarretem riscos de toxicidade, incêndio ou explosão.

#### **Artigo 9º – Rede viária**

- 1- As operações urbanísticas a realizar na área abrangida pelo PUMA devem respeitar os perfis e características definidos em projectos para as Vias Estruturantes propostas no Plano, definidas como tal na Planta de Zonamento.
- 2- A Câmara Municipal poderá exigir a execução dos troços das vias referidas no número anterior, no âmbito de obras de urbanização promovidas por particulares, de acordo com projectos a fornecer pelos serviços municipais.
- 3- Nas vias de acesso local a executar na área abrangida pelo PUMA, deverão ser respeitados os perfis mínimos definidos no Plano Director Municipal, admitindo-se soluções especiais para os casos de vias de acesso condicionado, de sentido único ou sem saída, ou em projectos elaborados pela Câmara Municipal.
- 4- No âmbito do licenciamento de operações urbanísticas marginais às vias existentes os respectivos projectos deverão respeitar os projectos elaborados pela Câmara Municipal para a requalificação urbana daquelas vias, nomeadamente: alargamentos, correcções de traçado, repavimentações, arborização e dotação de mobiliário urbano.
- 5- Enquanto não for publicada no Diário da Republica a aprovação do estudo prévio da variante à EN 105 e EN 204, definida na Planta de Zonamento, o licenciamento de qualquer obra a realizar numa faixa de 50 metros para cada lado do eixo da via será condicionado ao parecer do serviço competente do Instituto das Estradas de Portugal.

#### **Artigo 10º – Rede ferroviária**

As operações urbanísticas a realizar em parcelas de terreno confrontantes com a linha de caminho de ferro, devem prever a constituição de uma faixa verde de protecção, a definir de acordo com instruções dos serviços técnicos da Câmara Municipal, sem prejuízo do cumprimento de outras imposições legais.

## **Secção I - Espaços Urbanizáveis**

### **Artigo 11º – Caracterização**

Consideram-se integradas nos Espaços Urbanizáveis, as áreas delimitadas na Planta de Zonamento como Áreas Residenciais R1, R2 e R3 e como Áreas Industriais, que se caracterizam como zonas de expansão e de requalificação da urbanidade existente, consolidando os limites da malha urbana da cidade de Santo Tirso, numa relação funcional e paisagística com os Espaços de Natureza e Cultura e as margens do rio Ave.

### **Artigo 12º – Usos permitidos**

- 1- As Áreas Residenciais destinam-se preferencialmente ao uso habitacional, sendo de admitir outras actividades complementares desde que as mesmas se justifiquem por prestarem apoio às áreas residenciais envolventes, nomeadamente equipamentos, serviços, comércio, restauração e bebidas, indústrias da classe D e empreendimentos turísticos, e assegurem total compatibilidade com a função residencial.
- 2- As actividades complementares referidas no número anterior, não integradas em edifícios habitacionais deverão ser instaladas em parcelas de terreno autónomas, que garantam as condições de acesso e estacionamento necessárias à actividade a instalar.
- 3- As Áreas Industriais destinam-se à localização de actividades industriais e de armazenagem, sendo também admitidas actividades complementares que não prejudiquem o funcionamento daquelas.

### **Artigo 13º – Índice de impermeabilização máxima**

- 1- Em todos os terrenos deverá ser assegurada a permeabilidade mínima do solo, pelo que o conjunto das áreas pavimentadas não poderá exceder 60% da área total, exceptuando-se apenas os casos de manifesta impossibilidade por conveniência urbanística claramente expressa.
- 2- Para efeitos do disposto no número anterior os pavimentos semi-permeáveis deverão ser contabilizados em 50%.
- 3- No caso de operação de loteamento o índice de impermeabilização máxima deve ser calculado para o conjunto da área a lotear, excluindo as áreas a integrar no domínio

público ou privado da Câmara Municipal para equipamento, faixas de rodagem, faixas de estacionamento e passeios.

#### **Artigo 14º – Índice de construção**

Na Área Residencial R3 o índice máximo de construção admitido é de 1.25.

#### **Artigo 15º – Tipologias de construção**

- 1- Na Área Residencial R1 são admitidas construções isoladas, geminadas ou em banda para habitação uni ou bifamiliar, podendo o rés-do-chão ser destinado à instalação das actividades complementares referidas no nº 1 do artigo 12º.
- 2- Na Área Residencial R2, são admitidas as tipologias definidas no número anterior para a Área Residencial R1, e ainda edifícios de habitação multifamiliar exclusivamente em unidades de construção isolada, podendo o rés-do-chão ser destinado à instalação das actividades complementares referidas no nº 1 do artigo 12º.
- 3- A Área Residencial R3 destina-se à construção de edifícios de habitação multifamiliar em associação com os usos complementares definidos no nº 1 do artigo 12º, devendo cada unidade de construção destinar a uso habitacional, pelo menos 50% da área bruta de construção e a uso não habitacional pelo menos 10%, excluindo desta quantificação as áreas destinadas a estacionamento e arrumos.
- 4- No caso de operação de loteamento a quantificação referida no número anterior poderá ser calculada para a totalidade de área bruta de construção prevista na operação.
- 5- Exceptuam-se do disposto no nº 3 unidades hoteleiras a instalar em parcela autónoma.
- 6- Na Área Industrial, as novas edificações deverão ser previstas em unidades de construção isolada, excepto as previstas em alvará de loteamento emitido anteriormente à entrada em vigor do presente regulamento e as que possam geminar com construções existentes do mesmo tipo nos terrenos confrontantes.

#### **Artigo 16º – Cérceas**

- 1- Na Área Residencial R1 a cércea da construção não poderá exceder 9,00 metros medidos no ponto mais desfavorável de qualquer dos seus alçados.

- 2- Na Área Residencial R2 a cêrcea da construção não poderá exceder 12,00 metros medidos no ponto mais desfavorável de qualquer dos seus alçados.
- 3- Na Área Residencial R3 a cêrcea da construção não poderá exceder 18,00 metros medidos no ponto mais desfavorável de qualquer dos seus alçados, admitindo-se excepções pontuais, devidamente justificadas pela solução arquitectónica adoptada, desde que não seja ultrapassado o índice previsto no artigo 14º.
- 4- Nas áreas residenciais R2 e R3 é admissível uma tolerância de 1,5 metros na cêrcea máxima, em qualquer dos alçados, exclusivamente para efeitos de nivelamento da platibanda ou de composição arquitectónica do alçado.
- 5- Sem prejuízo das cêrceas máximas admitidas no âmbito deste regulamento as soluções arquitectónicas a adoptar para cada caso deverão ter em conta a particularidade de cada situação resolvendo continuidades, transições e remates com os edifícios vizinhos ou espaço público confrontante.

#### **Artigo 17º – Alinhamentos**

- 1- Nas novas construções ou ampliações de construções existentes, o alinhamento das fachadas que confinam com a via pública, deverá ser definido de acordo com estudos ou projectos elaborados pela Câmara Municipal para as vias existentes e propostas.
- 2- Nas áreas residenciais R1 e R2, quando não esteja prevista a realização dos estudos e projectos referidos no número anterior, o alinhamento das construções deverá ser definido de modo a permitir a adopção de espaços para estacionamento, equipamentos e infra-estruturas urbanas, passeios e outros espaços públicos de lazer, devendo garantir um afastamento mínimo de 5 metros ao limite de propriedade.
- 3- Sempre que esteja previsto o alargamento ou rectificação da via pública, nos termos do nº 4 do artigo 9º, o afastamento referido no número anterior deverá ser medido relativamente ao limite de propriedade resultante.
- 4- Exceptuam-se do disposto no nº 2 as construções em Área Residencial R1, inseridas em conjuntos com alinhamento definido, quando se verificarem vantagens de ordem urbanística na manutenção daquele alinhamento.



- 5- Em edifícios cujo alinhamento se situe à face da via pública, entendida como espaço canal constituído por faixa de rodagem, estacionamento e passeios, não será de admitir qualquer corpo balançado relativamente ao plano da fachada, com excepção de varandas abertas, palas, beirais ou ornamentos que não ultrapassem 1/3 da largura do passeio e desde que não prejudiquem as condições de circulação naquela via.

#### **Artigo 18º – Implantação das construções**

- 1- A implantação de novas construções ou de ampliações de construções existentes deverá respeitar os índices urbanísticos e as condicionantes relativas a alinhamentos previstos no presente regulamento, e ainda os afastamentos mínimos aos limites do prédio ou às construções envolventes definidos na legislação aplicável, designadamente no Regulamento de Segurança Contra Riscos de Incêndio e no RGEU.
- 2- Nas áreas residenciais R2 e R3 a implantação de novas construções ou de ampliações de construções existentes deverá respeitar afastamentos mínimos de 4 metros aos limites laterais e posteriores das parcelas independentemente da existência de vãos nas fachadas, excepto nos casos em que esteja prevista geminação.
- 3- Na Área Residencial R3 as áreas destinadas a estacionamento ou arrumos devem ser sempre incluídas na construção principal, não sendo admissível a implantação de construções anexas.
- 4- A implantação de novas construções ou de ampliações de construções existentes destinadas a indústria, armazenagem ou similares, em parcela autónoma, deverá respeitar os seguintes afastamentos mínimos:
  - a) 10 metros aos limites do terreno confrontantes com vias públicas;
  - b) 5 metros aos limites laterais do terreno;
  - c) 6 metros ao limite posterior do terreno.

#### **Artigo 19º – Profundidade das construções**

- 1- A profundidade das novas construções a integrar em bandas contínuas destinadas a habitação multifamiliar não poderá exceder 16 metros, com a excepção da cave e do r/c, quando não destinados a habitação, os quais poderão exceder aquela

profundidade até ao limite resultante da aplicação do índice de impermeabilização máxima, sem prejuízo do disposto neste regulamento e demais legislação em vigor para afastamentos.

- 2- No caso de geminação com edifícios existentes deverá ser assegurado o alinhamento das suas fachadas posteriores, numa extensão mínima de 3 metros, excepto se prevista a sua demolição ou alteração.
- 3- Poderão ser admitidas profundidades superiores à prevista no nº 1, desde que salvaguardadas as condições de ventilação e iluminação dos compartimentos interiores, no caso de edifícios isolados com soluções arquitectónicas especiais e em que todos os alçados recebam iluminação directa.

### **Artigo 20º – Estacionamento**

- 1- Qualquer construção deverá assegurar, dentro da respectiva parcela, o estacionamento suficiente para responder às suas próprias necessidades, no mínimo de:
  - a) 1 lugar por fogo, nas áreas residenciais R1 e R2;
  - b) 1.5 lugares por fogo, na Área Residencial R3;
  - c) 1 lugar por cada 100 m<sup>2</sup> de área de trabalho, excluindo comércio e serviços em geral;
  - d) 1 lugar por cada 50 m<sup>2</sup> de área de comércio e serviços, quando esta exceder os 400 m<sup>2</sup>;
  - e) 1 lugar por cada 4 utentes em estabelecimentos de restauração e bebidas, de acordo com a lotação prevista para o estabelecimento;
  - f) 1 lugar por cada 4 lugares sentados em salas de espectáculos, de reuniões ou de conferências.
- 2- No caso das alíneas d) a f), os lugares de estacionamento poderão ser total ou parcialmente localizados em espaços definidos para o efeito na via pública, podendo a Câmara Municipal exigir um número superior de lugares no caso de actividades especiais que o exijam.

- 3- Exceptuam-se do disposto no nº 1, os casos de reconversão de construções existentes ou de novas construções localizadas em tecido urbano estabilizado, sempre que a impossibilidade de construção do estacionamento no interior da parcela seja tecnicamente justificada por razões de topografia do terreno ou por inadequabilidade do acesso no plano da fachada do rés do chão, e desde que da ausência de estacionamento não resultem prejuízos nas condições de circulação na área envolvente.
- 4- Em loteamentos deverá ser garantido um número de lugares públicos de estacionamento igual ou superior a 50% do número de lugares calculados de acordo com o nº 1.

#### **Artigo 21º – Revestimentos exteriores dos edifícios**

Os materiais e as cores a utilizar no revestimento exterior dos novos edifícios ou em obras de conservação dos edifícios existentes deverão ser seleccionados, de forma a não serem criadas rupturas cromáticas ou de textura que perturbem injustificadamente o usufruto da paisagem.

#### **Artigo 22º – Espaços exteriores**

Os espaços exteriores privados envolventes dos edifícios deverão ser objecto de tratamento a definir no âmbito da aprovação do projecto de arquitectura, especificando os pavimentos para áreas de acesso, estacionamento, cargas e descargas e outras, e as espécies e revestimentos vegetais das áreas verdes e o seu regime de propriedade e gestão.

#### **Artigo 23º – Cedências em loteamentos**

Na Área Residencial R3 incluída na Unidade Operativa de Gestão UO2, as áreas a ceder para espaços verdes e de utilização colectiva, no âmbito de operação de loteamento, serão as que resultarem da respectiva proposta urbanística, nos termos do nº 1 do artigo 28º.

## **Secção II - Espaços de Natureza e Cultura**

### **Artigo 24º – Caracterização**

Os espaços de Natureza e Cultura inserem-se no sistema verde contínuo do rio Ave e seus afluentes principais, constituindo um sistema ribeirinho de espaços abertos predominantemente verdes, complementares do espaço urbano, com o fim de assegurar:

- a) As funções dos sistemas biológicos incluindo as Reservas Agrícola e Ecológica Nacionais;
- b) O controlo dos escoamentos hídricos e atmosféricos;
- c) O conforto bioclimático e a qualidade do espaço urbano;
- d) As condições para o uso de espaços adequados ao recreio e lazer da população;
- e) As funções cénicas de enquadramento das áreas edificadas.

### **Artigo 25º – Acções permitidas**

- 1- Nos espaços de natureza e cultura são permitidas as seguintes acções:
  - a) Usos agrícolas designadamente prados permanentes, pomares, vinha, hortas e regadios, desde que não impliquem a destruição de vegetação de interesse ecológico;
  - b) Instalação de vegetação característica de zonas húmidas;
  - c) Obras complementares das acções definidas nas alíneas anteriores, designadamente, pequenos movimentos de terras, muros de suporte, pontões e tanques para rega;
  - d) Obras de apoio às actividades culturais, de recreio e de lazer, que não alterem significativamente a modelação natural do terreno tais como percursos pedonais, áreas destinadas à prática de jogos, anfiteatros ao ar livre, espelhos de água, pérgolas e estruturas leves de ensombramento.
- 2- Nos Espaços de Natureza e Cultura é ainda permitida a edificação nos termos do artigo 26º.

### **Artigo 26º – Regime de edificabilidade**

- 1- Neste espaço é permitida a construção de equipamentos e serviços, públicos ou privados, destinados a actividades culturais, de investigação, formação e divulgação

de conhecimentos científicos e tecnológicos, desportivas, de lazer e recreio e de segurança e solidariedade social, previstos no âmbito das Unidades Operativas de Gestão do PUMA, identificadas na Planta de Zonamento e na Planta de Intervenção e cujos objectivos se encontram definidos no Relatório.

- 2- Nos equipamentos e infra-estruturas de interesse público em funcionamento, são permitidas obras de ampliação, renovação e alteração programática, desde que respeitem as condições de qualidade ambiental e de compatibilidade com a função prevista para a envolvente no âmbito deste Plano.
- 3- Nas áreas integradas em explorações agrícolas é permitida a construção de edifícios de apoio à exploração, desde que sejam respeitados os critérios de compatibilidade definidos no artigo 8º.
- 4- Nestes espaços é ainda permitida a construção de edifícios para fins turísticos, restauração e bebidas e de apoio às actividades desportivas de lazer e recreio, desde que cumpram cumulativamente as seguintes condicionantes:
  - a) A sua localização deve respeitar os critérios de compatibilidade definidos no artigo 8º;
  - b) A área total de implantação da construção e de pavimentos impermeáveis não poderá exceder 30% da área total de terreno a afectar ao empreendimento;
  - c) A altura máxima de qualquer dos alçados é de 9 metros.
- 5- O processo de licenciamento dos edifícios referidos no número anterior deve incluir um estudo de integração paisagística, a apresentar conjuntamente com o projecto de arquitectura, que contenha no mínimo:
  - a) Memória descritiva e justificativa da solução adoptada;
  - b) Planta da situação existente, sobre levantamento topográfico actualizado e de escala adequada, abrangendo a totalidade do prédio, esclarecendo sobre as edificações, pavimentos e espécies e revestimentos vegetais existentes e sobre as áreas afectadas por servidões administrativas, restrições de utilidade pública e outras condicionantes de ordem superior;
  - c) Planta de tratamento dos espaços exteriores, sobre a mesma base cartográfica utilizada na planta a que se refere a alínea anterior, definindo o uso dos espaços, as

edificações a manter e propostas, os materiais de revestimento dos pavimentos, e as espécies e revestimentos vegetais;

d) Perfis a escalas adequadas, que elucidem sobre o enquadramento do edifício na respectiva parcela e na envolvente próxima e sobre as alterações topográficas propostas.

6- As edificações, a realizar ao abrigo de presente artigo, devem satisfazer as exigências mínimas estabelecidas no artigo 20º, no que respeita a estacionamento.

#### **Artigo 27º – Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional**

Nas áreas integradas na Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional, só será admissível a edificação nas condições definidas no artigo anterior, quando ao abrigo das excepções previstas nos respectivos regimes e devidamente autorizadas pelas entidades tutelares.

### **CAPÍTULO III – DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES**

#### **Artigo 28º – Unidades Operativas de Gestão**

1- As Unidades Operativas de Gestão definidas no PUMA correspondem a áreas que serão objecto de estudos urbanísticos e projectos a executar de acordo com o Programa de Execução, respeitando as condicionantes do presente regulamento e os programas e objectivos definidos no Relatório.

2- As áreas a afectar às Unidades Operativas de Gestão referidas no número anterior, definidas na Planta de Zonamento e na Planta de Intervenção, poderão ser ajustadas por razões justificadas na elaboração dos respectivos projectos, desde que seja garantida a finalidade prevista no presente Plano.

#### **Artigo 29º – Situações existentes**

1- Qualquer acção de alteração de situações existentes fica sujeita ao cumprimento do presente regulamento.

- 2- São permitidas acções de manutenção e conservação de situações existentes, desde que não se verifiquem as incompatibilidades referidas no artigo 8º deste regulamento.
- 3- São permitidas obras de ampliação e renovação de unidades industriais ou de armazenagem, encravadas nas áreas residenciais, desde que seja mantida a actividade licenciada e a respectiva classe e sejam respeitados os critérios de compatibilidade definidos no artigo 8º e as condicionantes aplicáveis definidas na Secção I deste regulamento.

#### **Artigo 30º – Regime transitório**

O presente regulamento é aplicável a todos as acções requeridas à Câmara Municipal que não tenham sido objecto de decisão até à data da sua publicação.

#### **Artigo 31º – Entrada em vigor**

O regulamento do PUMA entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação no Diário da Republica.