Câmara Municipal de Felgueiras

Alteração do Regulamento do Plano Diretor Municipal

Aviso n.º 10502/2013, de 23 de agosto

Publicado na 2.ª série do Diário da República de 23 de agosto de 2013

REGULAMENTO DO

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

MUNICÍPIO Felgueiras +positiva

Agosto/2013

Alteração do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Felgueiras

Alterações ao regulamento do Plano Diretor Municipal

São alterados os artigos 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9º, 10.º, 11.º, 12.º, 13.º, 14º, 15.º, 16.º, 17.º, 18.º, epígrafe do 21.º, 22.º, 23.º, 24.º, 25.º, 26.º, 27.º, 28.º, 30.º, 31.º, 32.º, 33.º, 34.º, 35.º, 36.º e 37.º bem como os Quadros anexos I, II, III, IV e V.

Aditamentos ao regulamento do Plano Diretor Municipal

São aditados ao Regulamento os artigos 5.º-A, 5.º-B, 21.º-A e 24.º-A, bem como os Quadros anexos VI e VI.

Entrada em vigor

As alterações ao presente Regulamento entram em vigor no dia seguinte ao da data de publicação no Diário da República.

Republicação do regulamento do Plano Diretor Municipal

É republicado em anexo o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Felgueiras, com a redação atual.

REPUBLICAÇÃO

Aviso n.º 10502/2013, de 23 de agosto

Regulamento do Plano Diretor Municipal de Felgueiras

CAPÍTULO I
Disposições gerais

Artigo 1º
Âmbito

1 - O presente Regulamento refere-se ao Plano Diretor Municipal do Concelho de Felgueiras, adiante designado por PDM-Felgueiras.

2 - O PDM - Felgueiras abrange o território do município constante da planta de ordenamento à escala de 1:10 000 anexa ao presente Regulamento e que dele faz parte integrante.

Artigo 2º
Objetivos do plano

São objetivos do PDM - Felgueiras os seguintes:

1) Concretizar uma política de ordenamento do território que garanta as condições para um desenvolvimento socioeconómico equilibrado.

2) Definir princípios e regras de uso, ocupação e transformação do solo que consagrem uma utilização

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
Praça da República 4610-118 Felgueiras
Tel. 255 318 000 geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

racional do espaço.

3) Promover uma gestão criteriosa dos recursos naturais que assente na salvaguarda dos seus valores e na melhoria da qualidade de vida das populações.

Artigo 3º
Período de validade

O período de validade do PDM - Felgueiras é o que decorre da legislação em vigor, devendo ser revista antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da sua entrada em vigor.

Artigo 4º
Regime

1 - O disposto no presente Regulamento vincula todas as entidades públicas e privadas, designadamente os órgãos e serviços de administração central, regional e local com competência para elaborar, aprovar, ratificar e executar planos, programas ou projetos e adotar medidas que venham a incidir na ocupação do solo.

2 - As normas consagradas no presente Regulamento aplicam-se diretamente em todo o território abrangido pelo PDM - Felgueiras.

3 - A elaboração, apreciação e aprovação de quaisquer planos, bem como qualquer operação urbanística ou ação que implique alteração e transformação do uso do solo na área abrangida pelo PDM de Felgueiras rege-se pelo disposto no presente Regulamento, sem prejuízo de legislação e regulamentação específica em vigor.

CAPÍTULO II
Da ocupação, uso e transformação do solo rural e urbano

Artigo 5º
Composição - categorias de espaço

1 - O PDM - Felgueiras considera o seguinte zonamento geral que se encontra delimitado na planta de ordenamento na escala de 1:10 000, e que constitui as seguintes secções do presente Regulamento:

a) Secção I - espaços urbanos e urbanizáveis:

i) aglomerado principal: alta, média e baixa densidade - cidade de Felgueiras;

ii) aglomerado de 1º nível: alta, média e baixa densidade - cidade da Lixa e vila de Barrosas;

iii) aglomerado de 2º nível - Airães, Lagares, vila da Longra, Serrinha e Torrados;

iv) aglomerado de 3º nível;

v) aglomerado de 4º nível.

b) Secção II - espaços industriais (zona industrial e de concentração industrial).

c) Secção III - espaços de ocupação condicionada:

i) Áreas de floresta complementar;

ii) Áreas agrícolas complementares.

d) Secção IV - zonas de salvaguarda estrita:

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
Praça da República 4610-116 Felgueiras
Tel. 255 318 000 geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

i) Reserva Agrícola Nacional;

ii) Reserva Ecológica Nacional;

iii) Floresta Dominante;

iv) Áreas afetas a recursos geológicos;

v) Áreas afetas a recursos hídricos;

vi) Áreas afetas ao património cultural e arqueológico;

vii) Servidões e restrições de utilidade pública.

e) Secção V - espaços de equipamento.

2 - Estão incluídos em solo urbano os espaços integrados nas categorias correspondentes às secções I, II e V e em solo rural os espaços incluídos nas categorias correspondentes às secções III, IV e V.

Artigo 5º-A
Definições

No presente regulamento são utilizadas as seguintes definições:

a) **Alinhamento:** é a delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com via pública.

b) **Alinhamento dominante:** linha que é definida pela interseção dos planos verticais dos 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, numa operação urbanística, 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 metros medidos para cada lado do limite do mesmo, caso a transversal mais próxima tenha distância superior a 100 metros ao limite do prédio, sujeito à operação urbanística.

c) **Altura da edificação:** é a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.

d) **Área de construção do edifício (Ac):** 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.

A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).

e) **Área de implantação (Ai) de um edifício:** é a área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende:

i) O perímetro exterior do contacto do edifício com o solo;

ii) O perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.

f) **Área edificada consolidada em espaço rural:** conjunto de edifícios em espaço rural constituído por um número mínimo de 6 edificações principais, legalmente edificadas, servidas por infraestrutura(s) viária(s) pública(s) numa extensão não superior a 250 metros lineares do(s) respetivo(s) traçado(s).

g) **Área total de construção:** é o somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
Praça da República 4610-116 Felgueiras
Tel. 255 318 000 geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

previstos numa porção delimitada de território.

h) **Área total de implantação:** é o somatório das áreas de implantação de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território.

i) **Cota de soleira:** é a cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício.

j) **Elevação da soleira:** é a diferença altimétrica entre a cota de soleira e a cota do passeio adjacente que serve a entrada principal do edifício.

k) **Empena:** é cada uma das fachadas laterais de um edifício, geralmente cega (sem janelas nem portas), através das quais o edifício pode encostar aos edifícios contíguos.

l) **Equipamentos de utilização coletiva:** são as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil.

m) **Espaço verde de utilização coletiva:** são as áreas de solo enquadradas na estrutura ecológica municipal ou urbana que, além das funções de proteção e valorização ambiental e paisagística, se destinam à utilização pelos cidadãos em atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre. Os logradouros não são abrangidos no conceito de espaços verdes de utilização coletiva, embora possam integrar a estrutura ecológica em solo urbano e desempenhar funções de proteção e valorização ambiental.

n) **Índice de ocupação do solo (Io):** é o quociente entre a área total de implantação (∑Ai) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.

Ou seja: Io = (∑Ai/As) x 100

o) **Índice de utilização do solo (Iu):** é o quociente entre a área total de construção (∑Ac) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito.

Ou seja: Iu=∑Ac/As

p) **Logradouro:** é um espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, privado, de utilização coletiva ou de utilização comum, e adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios.

q) **Lote:** é um prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais.

r) **Parcela:** é uma porção de território delimitada física, jurídica ou topo logicamente.

s) **Polígono de implantação:** é a linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar.

t) **Prédio:** é uma parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com caráter de permanência.

u) **Recuo:** é a distância entre o alinhamento e o plano da fachada principal do edifício.

v) **Recuo dominante:** linha que é definida pela interseção dos planos verticais das fachadas, 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, numa operação urbanística, 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 metros medidos para cada lado do limite do mesmo, caso a transversal mais próxima tenha distância superior a 100 metros ao limite do prédio, sujeito à operação urbanística.

w) **Solo urbanizado:** é o solo que se encontra dotado de infraestruturas urbanas e é servido por

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
Praça da República 4610-118 Felgueiras
Tel. 255 318 000 geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

equipamentos de utilização coletiva.

x) **Solo urbanizável:** é o solo que, tendo sido classificado como urbano por instrumento de planeamento territorial em vigor, ainda não se encontra urbanizado.

y) **Volumetria do edifício:** é a medida do volume edificado acima do nível do solo, definido pelos planos que contêm as fachadas, a cobertura e o pavimento a que está referida a cota de soleira. Nos casos de elevação da soleira positiva, este pavimento é substituído pelo plano horizontal cujo nível corresponde à cota de soleira deduzida da elevação.

Artigo 5º-B
Vias e infraestruturas

1 - Para o caso dos edifícios industriais e armazéns, as vias públicas de acesso deverão ter ou ser dotadas pelo interessado de características que permitam o suporte de novas cargas geradas pela atividade a instalar, sem prejuízo da sua normal utilização por outras funções e atividades instaladas na envolvência do percurso de acesso a utilizar.

2 - Os novos arruamentos devem ter um traçado que permita a adequação do cadastro à solução urbanística adotada, devendo ainda estabelecer ou prever a ligação a arruamento ou entre arruamentos já existentes de forma a:

a) Evitar a criação de "culs-de-sac";

b) Facilitar a circulação de peões, criar estacionamento público e permitir a arborização dos espaços de circulação.

SECÇÃO I
Espaços urbanos e urbanizáveis

Artigo 6º
Disposições gerais

1 - Os espaços urbanos e urbanizáveis são áreas destinadas à habitação, ao equipamento, ao comércio, serviços e à indústria que no espaço temporal do horizonte do PDM estejam ou venham a estar urbanizadas e infraestruturadas.

2 - *(Revogado)*

3 -Exceto indicação em contrário, nos espaços urbanos e urbanizáveis admitem-se as seguintes tipologias:

a) Habitação em moradia isolada ou geminada com o máximo de dois fogos ou um fogo e um comércio ou serviços;

b) Habitação em moradias em banda com um fogo por moradia;

c) Edifícios de habitação coletiva;

d) Edifícios mistos - habitação com comércio, serviços ou indústria de tipo 3;

e) Edifícios de utilização comercial, de serviços ou ambos;

f) Edifícios industriais, incluindo armazéns;

g) Ocupação mista do lote ou parcela - habitação unifamiliar com indústria ou serviços no logradouro, não sendo nesta tipologia permitida a construção de anexos.

4 - Outras tipologias poderão ser admitidas como casos especiais, sendo tratadas em conformidade com as

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
Praça da República 4610-116 Felgueiras
Tel. 255 318 000 geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

disposições da legislação aplicável em vigor.

5 - Durante a vigência do presente Regulamento admite-se o acerto pontual dos limites dos perímetros urbanos, até um máximo de 20 metros, e apenas por razões de cadastro, ajustando a limites físicos ou naturais, sempre na continuidade das respetivas áreas e desde que não sejam alterados os limites dos espaços de salvaguarda estrita.

a) - *(Revogada)*

Artigo 7º
Hierarquia dos aglomerados

1 - No território abrangido pelo PDM - Felgueiras os aglomerados são hierarquizados de acordo com a estrutura urbana e nível de infraestruturação, a densidade populacional, o nível de equipamentos, designadamente os escolares, e o nível de serviços existentes.

2 - Assim, estabelece-se a seguinte hierarquia:

a) Aglomerado principal - cidade de Felgueiras;

b) Aglomerados de 1.° nível - cidade da Lixa e vila de Barrosas;

c) Aglomerados de 2.° nível - Airães, Lagares, vila da Longra, Serrinha e Torrados;

d) Aglomerados de 3.° nível;

e) Aglomerados de 4.° nível.

Artigo 8º
Edificabilidade, índices e condicionamentos à utilização

1 - No aglomerado principal e nos aglomerados de 1.° nível são definidas zonas de alta, média e baixa densidade, delimitadas na planta de ordenamento.

a) Nas zonas de alta densidade o índice máximo de utilização do solo será de 1.6;

b) Nas zonas de média densidade o índice de máximo de utilização do solo será de 1.3;

c) Nas zonas de baixa densidade o índice de máximo de utilização do solo será de 0.9;

d) Toma-se como referencial indicativo a densidade de 200 habitantes/hectares;

e) Não é admitida a tipologia ocupação mista do lote ou parcela;

f) Mantêm-se os índices, as dimensões dos lotes e os condicionamentos à sua utilização definidos nos planos de urbanização, planos de pormenor ou loteamentos aprovados antes da vigência do presente Regulamento;

g) Na ausência dos instrumentos de planeamento referidos na alínea anterior observar-se-ão, caso a caso, as regras aplicáveis constantes deste Regulamento, designadamente as indicadas no quadro I e II em anexo.

2 - Nos aglomerados do 2.° nível e respetivas áreas de expansão:

a) O índice máximo de utilização do solo será de 0.9;

b) Toma-se como referencial indicativo a densidade de 130 habitantes/hectare;

c) Têm aplicação a orientação e regras definidas nas alíneas f) e g) do número anterior, aplicando-se nas partes respetivas as indicadas no quadro III em anexo.

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
Praça da República 4610-116 Felgueiras
Tel. 255 318 000 geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

3 - Nos aglomerados do 3.° nível e respetivas áreas de expansão:

a) O índice máximo de utilização do solo será de 0.6;

b) Toma-se como referencial indicativo a densidade de 100 habitantes/hectare;

c) Têm aplicação a orientação e regras definidas nas alíneas f) e g) do anterior n.° 1, aplicando-se nas partes respetivas as indicadas no quadro IV em anexo.

4 - Nos aglomerados de 4.° nível são apenas admitidas as tipologias habitação em moradia isolada ou geminada e edifícios de utilização comercial, de serviços ou ambos, devendo observar-se as regras indicadas no quadro V em anexo.

5 - *(Revogado)*

6 - *(Revogado)*

7 - Nas áreas consolidadas dos aglomerados urbanos, admite-se a construção entre edifícios existentes legalmente edificados, localizados de um e de outro lado do prédio, e diretamente confinantes com este, independentemente da área e do índice de ocupação e de utilização, prevalecendo o estipulado no artigo 13º.

8 - Nas áreas sujeitas a Plano de Pormenor, enquanto este não se encontrar elaborado, admite-se a concretização de equipamentos públicos ou privados que sejam expressamente reconhecidos de interesse municipal e que se conformem com as disposições aplicáveis do presente regulamento.

9 – No caso das áreas sujeitas a Plano de Pormenor situadas nos lugares de Trofa / Figueiredo e na freguesia de Lagares enquanto não se encontrarem elaborados e aprovados os respetivos planos, admite-se a realização de operações urbanísticas avulsas.

Artigo 9º
Compatibilização com a função residencial

1 - A construção, ampliação e alteração de edifícios industriais e armazéns, deverá observar cumulativamente as seguintes condições:

a) O edifício colmatar espaço livre entre edifícios existentes para o mesmo fim ou localizar-se em arruamento onde a pré-existência de um número considerável de edifícios dessas tipologias e a sua coexistência com outras funções sejam uma realidade irreversível, ou seja, mais de 50% das edificações, ainda que não contíguas, num perímetro definido por cada troço de arruamento entre transversais existentes e por uma faixa paralela ao arruamento distante do eixo do arruamento 70 metros;

b) O edifício disponha de acesso devidamente infraestruturado adequado à circulação de veículos pesados sem causar embaraço à normal fluidez do trânsito em toda a extensão do percurso;

c) O edifício seja implantado a uma distância mínima de 5 metros dos limites laterais e 10 metros dos limites frontal e posterior do terreno onde se situa, sendo o espaço livre arranjado de tal forma que permita a circulação em toda a volta da construção, salvo nos casos de edificação geminada com outras indústrias ou armazéns;

d) O edifício deixe livre de construção um mínimo de 50% da área do terreno onde se situa, salvo nos casos de edificação geminada com outras indústrias ou armazéns, sendo esse espaço arranjado de tal forma que permita acomodar toda a capacidade de estacionamento legalmente exigida, bem como as manobras de carga e descarga;

e) O edifício deverá ter como referência a altura da edificação, o número de pisos e a volumetria dos edifícios similares localizados na envolvente;

f) A atividade desenvolvida no edifício não poderá produzir ruído, fumos ou resíduos que afetem a qualidade ambiental bem como efetuar o depósito de matérias-primas ou resíduos no espaço livre entre a

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
Praça da República 4610-118 Felgueiras
Tel. 255 318 000 geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

fachada e a via pública;

g) Terá de ser garantida a recolha e tratamento de resíduos e efluentes, bem como a ligação às redes de infraestruturas públicas.

2 - Aos edifícios mistos - habitação com comércio, serviços ou indústria de tipo 3 que disponham de áreas de construção destinadas a comércio e ou serviços superiores a 1500 m^2, aplica-se o disposto nas alíneas a), b) e c) do n.º 1.

3 - Aos edifícios de utilização comercial, de serviços ou ambos e que disponham de áreas de construção destinadas a comércio e ou serviços superiores a 1500 m^2, aplica-se o disposto nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 1.

4 - Nos casos de ocupação mista do lote ou parcela deverão verificar-se as seguintes condições:

a) Afastamento mínimo de 8 metros entre a fachada mais próxima da habitação e o edifício industrial ou de serviços;

b) Afastamento mínimo de 5 metros entre o edifício industrial ou de serviços e os limites laterais e de 10 metros e o limite posterior do terreno;

c) O utente do edifício industrial ou de serviços deverá ser o proprietário da habitação.

5 - As disposições contidas nos números anteriores, por imperativos de ordenamento e harmonização, poderão ser objeto de ajustamento pontual em situação de colmatação de empenas, prevalecendo o disposto no artigo 13º.

Artigo 10º
Loteamentos e edificações geradoras de impacte semelhante a um loteamento ou de impacte relevante

1 - Nas operações de loteamento e construção de edificações geradoras de impacte semelhante a um loteamento ou de impacte relevante, como tal consideradas em regulamento municipal, em espaços urbanos e urbanizáveis, em espaços industriais e em espaços de equipamento, os lotes ou parcelas deverão garantir todos os parâmetros e índices lhes sejam aplicáveis, independentemente do conjunto.

2 - Na ausência de Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor, os lotes ou parcelas destinados a tipologias não habitacionais deverão satisfazer o estipulado no artigo anterior.

3 - *(Revogado)*

Artigo 11º
Cedências

1 - Nos loteamentos e edificações geradoras de impacte semelhante a loteamento, para além de eventuais cedências para o domínio privado municipal, deverão ser previstas áreas de cedência para o domínio público municipal, em consonância com o quadro VI em anexo.

2 - Nos casos em que não se justifique esta cedência, a mesma será suprida através do pagamento a Câmara Municipal de uma compensação, em numerário ou espécie, nos termos definidos no respetivo regulamento aprovado pela Assembleia Municipal.

Artigo 12º
Estacionamento

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
Praça da República 4610-116 Felgueiras
Tel. 255 318 000 geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

1 - Em espaços urbanos e urbanizáveis as novas construções, ampliações e alterações de uso terão de prever lugares de estacionamento privativo de acordo com o uso do edificado, segundo os seguintes parâmetros:

a) Habitação em moradia isolada/geminada ou em moradia em banda:

i) 1 lugar/fogo com Ac < 120 m^2;

ii) 2 lugares/fogo com Ac ≥ 120 m^2 e ≤ 300 m^2;

iii) 3 lugares/fogo com Ac > 300 m^2.

b) Habitação em edifícios de habitação coletiva e em edifícios mistos - habitação com comércio, serviços ou indústria de tipo 3 com indicação de tipologia:

i) 1 lugar/fogo T0 e T1;

ii) 1,5 lugares/fogo T2 e T3;

iii) 2 lugares/fogo T4, T5 e T6;

iv) 3 lugares/fogo > T6.

c) Comercio, serviços e industria tipo 3 em edifícios mistos - habitação com comércio, serviços ou indústria de tipo 3:

i) 1 lugar/100m^2 para frações com Ac ≤ 1000 m^2;

ii) 2 lugares/100m^2 para frações com Ac > 1000 m^2

d) Comércio:

i) 1 lugar/30 m^2 Ac comércio, para estabelecimentos com Ac <1000 m^2;

ii) 1 lugar/25 m^2 Ac comércio, para estabelecimentos com Ac ≥ 1000 m^2e ≤ 2500 m^2;

iii) 1 lugar/15 m^2 Ac comércio, para estabelecimentos com Ac > 2500 m^2acrescido de 1 lugar de pesado/200 m^2 Ac comércio.

e) Serviços:

i) 3 lugares/100 m^2 Ac serviços, para estabelecimentos com Ac ≤ 500 m^2;

ii) 5 lugares/100 m^2 Ac serviços, para estabelecimentos com Ac >500 m^2.

f) Indústria e ou armazéns:

i) 1 lugar/75 m^2 Ac indústria e ou armazéns acrescido de 1 lugar de pesado/500 m^2 Ac indústria e ou armazéns, com um mínimo de 1 lugar/parcela (a localizar no interior da parcela).

2 - Nas operações de loteamento e construção de edificações geradoras de impacte semelhante a loteamento ou impacte relevante, como tal consideradas em regulamento municipal, deverão ser previstos lugares privativos bem como lugares públicos, de acordo com os parâmetros estabelecidos no quadro VII em anexo.

3 - *(Revogado)*

Artigo 13º

Alinhamentos, recuos, altura das edificações e pisos

Se não existirem planos de urbanização ou de pormenor, as construções a licenciar deverão ter como referência os seguintes critérios:

a) As novas construções devem adotar o alinhamento, recuo, número de pisos e ou altura da edificação,

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
Praça da República 4610-118 Felgueiras
Tel. 255 318 000 geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

tipologia e volumetria dominantes, não sendo invocáveis como precedente edifícios que não se integrem no respetivo conjunto, com exceção das situações referidas no nº 2 do artigo 15º.

b) Excetuam-se igualmente da alínea anterior, apenas no que se refere ao número de pisos, as situações em que se verifique dominância de um piso acima do solo, admitindo-se nestes casos o número de pisos igual a dois acima do solo, ou vice-versa, desde que seja garantida uma correta articulação formal com as construções existentes ou com a transformação prevista para o local.

c) No caso das tipologias para as quais é exigível um recuo superior ao dominante, prevalece este último.

d) No caso de colmatação de empenas deverá ser respeitada a altura das edificações adjacentes.

e) Na contagem do número de pisos exclui-se:

i) o aproveitamento do vão do telhado nos casos em que o mesmo corresponde a coberturas com inclinações inferiores a 26º que não resultem do prolongamento de fachada;

ii) as caves se a cota do plano superior da laje de cobertura respetiva não estiver em média a mais de 1,3 metros medida no ponto mais desfavorável.

f) Nas áreas urbanas deverá ser garantida a correção de traçados das vias e a construção de passeios, salvo quando estejamos perante alinhamentos dominantes e consolidados.

g) No caso em que exista logradouro na frente das construções, considera-se que correspondem a um mesmo recuo aquelas em que as variações da implantação do plano de fachada não são superiores a 1 metro do recuo que domina, salvo no caso das edificações em banda.

Artigo 14º
Profundidade das construções

1 - Na ausência de planos de urbanização ou de pormenor, a profundidade máxima das novas construções, quando destinadas a habitação coletiva ou utilização mista e não possuam aberturas nas paredes laterais, não poderá exceder os 16.5 metros entre fachadas opostas, podendo chegar aos 30 metros no piso 1 e pisos inferiores de utilização não habitacional.

2 - Nos casos em que existam empenas a colmatar, deve ser respeitada a profundidade dessas empenas, sendo, no caso de profundidades diferentes, assegurada a transição em que a profundidade menor deve no mínimo ser um terço da fachada sem prejuízo do cumprimento das demais disposições regulamentares, nomeadamente o RGEU.

Artigo 15º
Implantação

1 - As novas construções principais implantar-se-ão dentro de uma faixa de 35 metros, confinante com o espaço público, sem prejuízo do previsto no número seguinte.

2 - Excetuam-se do número anterior, e desde que urbanisticamente fundamentados:

a) os equipamentos;

b) as novas edificações a implantar em lotes resultantes de loteamentos;

c) as moradias isoladas de quatro frentes em parcelas com área em espaço urbano superior a 3.000 m^2, desde que a frente da parcela confrontante com a via de acesso seja igual ou superior à dimensão da fachada correspondente da construção principal;

d) os armazéns, as indústrias, o comércio e os serviços, devendo nestes ser garantido o cumprimento do recuo e alinhamento dominante.

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
Praça da República 4610-118 Felgueiras
Tel. 255 318 000 geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

3 - *(Revogado)*

SECÇÃO II
Espaços industriais - disposições específicas

Artigo 16º
Generalidades

1 - Os espaços industriais estão delimitados na planta de ordenamento, na escala de 1:10.000 e designados por zonas industriais e de concentração industrial.

2 - Os espaços industriais são equiparados a espaços urbanos e urbanizáveis, e destinam-se a instalação de atividades empresariais, designadamente estabelecimentos industriais, comerciais, de serviços, armazéns e outros edifícios de apoio.

3 - Não é permitida a construção de habitações nos espaços industriais.

Artigo 17º
Regime

1 - As novas edificações devem ser dimensionadas para que a respetiva implantação não preencha nem impermeabilize mais do que 75% da área do lote ou parcela.

2 - No caso de existirem desníveis acentuados decorrentes de aterros ou desaterros entre lotes ou parcelas confinantes, os mesmos não poderão exceder os 3 metros.

3 - Em regra, as construções deverão recuar no mínimo 10 metros da frente do lote ou parcela, 10 metros do limite posterior e 5 metros dos limites laterais.

4 - Excetua-se do nº anterior o afastamento lateral nos casos onde por motivos de cadastro se justifique a construção geminada ou em banda ou quando a lógica de edificação seja maioritariamente definida por construções geminadas ou em banda, sendo nestes casos obrigatório o tratamento estético de empenas cegas.

5 - Todos os espaços laterais e posteriores que não sejam ocupados pelas instalações ou arruamentos serão obrigatoriamente arborizados, com exceção dos logradouros confinantes com a via pública.

6 - O índice de utilização do solo máximo é de 1.2 e o número máximo de pisos é 2, contando para o efeito situações de meios pisos, vulgarmente designados por mezanino.

7 - Salvo no caso em que a via pública apresente uma inclinação superior a 5%, as disposições contidas nos números anteriores, por imperativos de ordenamento e harmonização, poderão ser objeto de ajustamento pontual em situação de colmatação de empenas, prevalecendo o disposto no artigo 13º.

Artigo 18º
Estacionamento e movimentação de veículos em espaços industriais

1 - As novas edificações obrigam à existência de lugares de estacionamento privativo no interior do lote, de acordo com o uso do edificado, segundo os seguintes parâmetros:

a) Comércio:

i) 1 lugar/30 m^2 Ac comércio, para estabelecimentos com Σac <1000 m^2;

ii) 1 lugar/25 m^2 Ac comércio, para estabelecimentos com Σac ≥ 1000 m^2e ≤ 2500 m^2;

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
Praça da República 4610-118 Felgueiras
Tel. 255 318 000 geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

iii) 1 lugar/15 m^2 Ac comércio, para estabelecimentos com Ac > 2500 m^2acrescido de 1 lugar de pesado/200 m^2 Ac comércio.

b) Serviços:

i) 3 lugares/100 m^2 Ac serviços, para estabelecimentos com Ac ≤ 500 m^2;

ii) 5 lugares/100 m^2 Ac serviços, para estabelecimentos com Ac >500 m^2.

c) Indústria e ou armazéns:

i) 1 lugar/75 m^2 Ac indústria e ou armazéns acrescido de 1 lugar de pesado/500 m^2 Ac indústria e ou armazéns, com um mínimo de 1 lugar/parcela (a localizar no interior da parcela).

2 - Adicionalmente, sempre que exequível, recomenda-se que seja prevista a existência de estacionamento no domínio público, ao longo da via pública.

3 - Nas operações de loteamento e construção de edificações geradoras de impacte semelhante a loteamento ou impacte relevante, como tal consideradas em regulamento municipal, deverão ser previstos lugares privativos bem como lugares públicos, de acordo com os parâmetros estabelecidos no quadro VII em anexo para os tipos de ocupação comércio, serviços, indústria e armazéns.

4 - Nesta categoria de espaço, as edificações deverão ser implantadas de forma a permitir a movimentação e estacionamento de veículos no interior do lote salvo nos casos de construção geminada ou em banda.

Artigo 19º
Depósito de materiais

No espaço entre a fachada ou fachadas diretamente relacionadas com as vias não é permitido fazer depósito de matérias-primas, resíduos ou desperdícios resultantes da atividade industrial.

Artigo 20º
Tratamento de resíduos

As unidades industriais deverão providenciar o destino final adequado aos resíduos sólidos, líquidos ou gasosos que originem.

SECÇÃO III
Espaços de ocupação condicionada

Artigo 21º
Disposições gerais

Estão incluídas nas zonas de ocupação condicionada todas as áreas delimitadas na planta de ordenamento na escala de 1:10.000 e designadas "áreas de floresta complementar" e "áreas agrícolas complementares".

1 - As áreas de floresta complementar são constituídas por manchas de floresta não dominante, incultos e matos.

2 - As áreas agrícolas complementares são zonas do território onde habitualmente se pratica a agricultura mas que não estão incluídas nas áreas da RAN.

Artigo 21º-A
Áreas edificadas consolidadas

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
Praça da República 4610-116 Felgueiras
Tel. 255 318 000 geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

Nas áreas edificadas consolidadas nestes espaços rurais que se enquadrem na definição do presente regulamento:

a) É permitida a construção em situação de colmatação entre edificações existentes, legalmente edificadas, do mesmo lado da via publica que as serve (seja ao longo da mesma via ou em situação de gaveto), cumprindo o alinhamento e recuo das construções imediatamente adjacentes e ainda cumulativamente as seguintes condições:

i) A distância entre fachadas laterais das edificações não ser superior a 60 metros, sendo que, em situação de gaveto, a diagonal deverá ser medida no ponto mais favorável;
ii) Apenas se admite uma construção por cada parcela legalmente constituída e existente à data da entrada em vigor da presente alteração.

b) As construções referidas na alínea anterior apenas poderão ser habitações unifamiliares, turismo em espaço rural, restauração e equipamentos públicos ou privados que sejam expressamente reconhecidos como de interesse municipal ou ainda indústrias ligadas diretamente à atividade agrícola e silvícola bem como construções de apoio direto à agricultura;

c) Apenas são permitidas reconstruções ampliações, alterações de edificações, bem como as alterações em edificações existentes devidamente legais para os usos referidos na alínea anterior;

d) Qualquer edificação deverá respeitar a volumetria, tipologia e número de pisos das construções adjacentes.

Artigo 22º
Dimensão das parcelas e condicionamentos a sua ocupação

1 - Fora das áreas edificadas consolidadas a que se refere o artigo anterior é permitida a ocupação nos termos dos pontos seguintes.

2 - A habitação isolada será permitida desde que se destine exclusivamente a habitação unifamiliar e a parcela confine com via pública e tenha uma área mínima nunca inferior a 3000 m^2 e sejam respeitadas as medidas de defesa da floresta contra incêndio.

3 - A indústria isolada será permitida apenas em estabelecimentos industriais ligados diretamente à atividade agrícola, silvícola ou pecuária, e desde que a parcela confine com a via pública e tenha uma área mínima de 10.000 m^2, não podendo a área de implantação exceder os 20% da área do terreno e sejam respeitadas as medidas de defesa da floresta contra incêndio.

4 - As edificações de apoio à atividade agrícola ou silvícola serão permitidas desde que as respetivas parcelas tenham uma área mínima de 5.000 m^2 e a área de implantação não exceda 5% da área da parcela.

5 - Nas construções existentes e legalmente edificadas são permitidas reconstruções, alterações e ampliações, não podendo no caso das ampliações de habitações a área a ampliar exceder 60% da área de implantação e de construção existente e nos restantes casos exceder 80% da área de implantação e de construção existente.

6 - Nas indústrias diretamente ligadas à atividade agrícola deverão ser garantidos os seguintes afastamentos aos limites da parcela, salvo quando se trate de manter alinhamentos de fachadas existentes:

a) Recuo frontal de 10 metros ao limite da parcela;

b) Afastamento posterior de 20 metros e afastamentos laterais de 10 metros ao limite da parcela.

7 - As alterações de uso são admissíveis para habitação, empreendimentos turísticos e atividades agropecuárias ou agrossilvícolas.

Artigo 23º

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
Praça da República 4610-118 Felgueiras
Tel. 255 318 000 geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

(Revogado)

SECÇÃO IV
Zonas de salvaguarda estrita

Artigo 24º
Generalidades

Estão incluídas nas zonas de salvaguarda estrita todas as áreas submetidas a regimes específicos, nomeadamente:

a) Áreas da Reserva Agrícola Nacional;

b) Áreas da Reserva Ecológica Nacional;

c) Áreas de floresta dominante;

d) Áreas afetas a recursos geológicos;

e) *(Revogada)*

f) Áreas afetas ao património cultural e arqueológico;

g) Servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Artigo 24-Aº
Disposições gerais

1 - Nas áreas edificadas consolidadas nestes espaços rurais que se enquadrem na definição do presente regulamento:

a) É permitida a construção em situação de colmatação entre edificações existentes, legalmente edificadas, do mesmo lado da via publica que as serve (seja ao longo da mesma via ou em situação de gaveto), cumprindo o alinhamento e recuo das construções imediatamente adjacentes e ainda cumulativamente as seguintes condições:

i. A distância entre fachadas laterais das edificações não ser superior a 60 metros, sendo que, em situação de gaveto, a diagonal deverá ser medida no ponto mais favorável;

ii. Apenas se admite uma construção por parcela legalmente constituída e existente à data da entrada em vigor da presente alteração.

b) As construções referidas na alínea anterior apenas poderão ser habitações unifamiliares, turismo em espaço rural, restauração e equipamentos públicos ou privados que sejam expressamente reconhecidos como de interesse municipal ou indústrias ligadas diretamente à atividade agrícola bem como construções de apoio direto à agricultura.

c) O licenciamento das construções referidas nas alíneas anteriores será precedido de parecer favorável das entidades competentes nos termos da legislação aplicável em vigor.

d) Apenas são permitidas reconstruções, ampliações e alterações de edificações existentes legalmente edificadas.

Artigo 25º
Áreas da Reserva Agrícola Nacional

1 - As áreas da RAN no concelho de Felgueiras foram demarcadas de acordo com a legislação em vigor e

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
Praça da República 4610-116 Felgueiras
Tel. 255 318 000 geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

encontra-se definida na planta das condicionantes.

2 - A construção ao abrigo do regime das exceções previsto na legislação em vigor só será permitida se, após pronúncia favorável pelos órgãos da RAN, a Câmara Municipal entenda ser de licenciar e desde que cumpra as disposições aplicáveis deste Regulamento.

3 - *(Revogado)*

Artigo 26º
Instalações já existentes em áreas da RAN

1 - Às edificações existentes na RAN é permitida ampliação e alteração, não podendo as ampliações exceder 50% da área de implantação e da área de construção atual ou até aos limites previstos no regime jurídico da RAN, desde que obtida a pronúncia favorável pela entidade tutelar da RAN e que sejam salvaguardadas as regras definidas no PMDFCI ou, se estas não existirem, a garantia de distância à estrema da propriedade de acordo com definido na legislação em vigor em matéria de defesa da floresta contra incêndios.

2 - As alterações de uso apenas são admitidas para habitação unifamiliar, turismo, equipamentos públicos ou privados ou qualquer outro uso admissível nos termos do Regime Jurídico da RAN.

Artigo 27º
Áreas de Reserva Ecológica Nacional

1 - As áreas da REN do concelho de Felgueiras foram demarcadas de acordo com a legislação em vigor e encontram-se definidas em plantas específicas, bem como na planta de ordenamento.

2 - Serão permitidas as exceções de construção previstas na legislação em vigor, desde que estejam de acordo com o regime jurídico da REN, e nas condições previstas neste Regulamento.

Artigo 28º
Instalações já existentes em áreas da REN

1 - Às edificações existentes legalmente edificadas em áreas de REN é permitida a ampliação desde que em consonância com os parâmetros estabelecidos no regime jurídico em vigor e que sejam salvaguardadas as regras definidas no PMDFCI ou, se estas não existirem, a garantia de distância à estrema da propriedade de acordo com definido na legislação em vigor em matéria de defesa da floresta contra incêndios.

2 - Sem prejuízo do disposto no regime jurídico em vigor, as alterações de uso de construções legalmente edificadas são admitidas para habitação unifamiliar, turismo, restauração, ou equipamentos públicos ou privados que sejam expressamente reconhecidos como de interesse municipal.

3 - *(Revogado)*

Artigo 29º
Áreas de floresta dominante

1 - Fazem parte das áreas de floresta dominante todas as manchas onde o uso florestal é dominante, assim como os espaços florestais que pela sua localização e características apresentam vocação para o recreio e lazer, e ainda os solos em risco de erosão, as áreas das cabeceiras das linhas de águas, as zonas de proteção dos sítios de interesse arqueológico e as áreas percorridas por incêndios, encontrando-se definidas na planta de ordenamento.

2 - Nas zonas de proteção dos sítios de interesse arqueológico, o derrube de árvores, bem como a sua

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
Praça da República 4610-116 Felgueiras
Tel. 255 318 000 geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

plantação serão condicionados a prévia aprovação da Câmara Municipal.

3 - Nas áreas percorridas por incêndio é proibida a construção, nos termos da legislação em vigor.

4 - Admite-se a ocupação com construção nas áreas de floresta dominante que sejam confinantes com espaços urbanos e urbanizáveis ou com espaços industriais nas seguintes condições:

a) A profundidade da faixa de solo urbano, em relação à via pública pavimentada com infraestruturas, seja claramente insuficiente para a implantação da construção, não podendo, no entanto, essa profundidade ficar a exceder 40 metros no caso de construção para fins habitacionais e anexos, e 120 metros para outros fins;

b) Seja cumprida a legislação em vigor, designadamente em matéria de defesa da Floresta contra incêndios.

Artigo 30º
Edificações já existentes nas áreas de floresta dominante

1 - Nas construções existentes e legalmente edificadas são permitidas alterações e ampliações, não podendo no caso das ampliações de habitações e turismo a área a ampliar exceder 60% da área de implantação e de construção existente e no caso das indústrias diretamente ligadas à atividade agrícola ou silvícola exceder 80% da área de implantação e de construção existente, não sendo permitidas alterações de uso com exceção das destinadas a turismo e que sejam salvaguardadas as regras definidas no PMDFCI ou, se estas não existirem, a garantia de distância à estrema da propriedade de acordo com definido na legislação em vigor em matéria de defesa da floresta contra incêndios.

2 - Nas indústrias diretamente ligadas à atividade agrícola ou silvícola deverão ser garantidos os seguintes afastamentos da área a ampliar aos limites da parcela, salvo quando se trate de manter recuos de fachadas existentes:

a) Recuo de 10 metros ao limite da parcela;

b) Afastamento posterior de 20 metros e afastamentos laterais de 10 metros ao limite da parcela.

Artigo 31º
Áreas afetas a recursos geológicos

1 - As áreas afetas a recursos geológicos no concelho de Felgueiras foram demarcadas de acordo com a orientação definida pela diversa legislação aplicável e tendo em conta as condicionantes resultantes da RAN, da REN e do estudo do património arqueológico encontrando-se definidas na planta dos recursos geológicos na escala de 1:25 000.

2 - Fazem parte das áreas afetas a recursos geológicos os perímetros das concessões mineiras do Seixoso e os perímetros envolventes das pedreiras, bem como os perímetros referentes aos recursos que vierem a revelar-se no futuro.

3 - O uso dos solos incluídos nas áreas afetas a recursos geológicos fica condicionada às limitações impostas pela legislação que regula a exploração destes recursos.

a) Nas áreas de exploração das concessões mineiras e nas áreas de proteção das pedreiras não pode ser autorizada qualquer construção exceto as destinadas ao apoio da própria exploração.

b) Os trabalhos de exploração deverão ser conduzidos de forma a nunca se localizarem a menos de 50 metros dos limites do perímetro definido na licença.

c) No caso da exploração envolver o uso de explosivos, os mesmos deverão ser armazenados no interior do próprio perímetro e para que, dentro do mesmo, possa ser traçado um círculo de 150 metros de raio

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
Praça da República 4610-118 Felgueiras
Tel. 255 318 000 geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

com centro no paiol.

4 - Cessada a exploração, os adjudicatários deverão obrigatoriamente adotar medidas de reabilitação paisagística dos locais, as quais, nos casos em que não estejam definidas na licença inicial, serão estabelecidas pela Câmara Municipal de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 32º
Instalações já existentes nas áreas afetas a recursos geológicos

As construções já existentes nas áreas de exploração de recursos geológicos, exceto as diretamente relacionadas com a própria exploração, não podem ser objeto de ampliação enquanto não cessar a exploração do recurso e não estiver reabilitada paisagisticamente toda a área envolvida.

Artigo 33º
(Revogado)

Artigo 34º
(Revogado)

Artigo 35º
Áreas afetas ao património cultural edificado

1 - As áreas afetas ao património cultural do concelho de Felgueiras foram demarcadas tendo em conta os imóveis e sítios classificados e, bem assim, o estudo daqueles que, pelas suas características, se afiguram merecedores de proteção especial, encontrando-se definidas na planta do património cultural na escala de 1:10.000, bem como indicadas na planta de ordenamento.

2 - Fazem parte das áreas afetas ao património cultural os locais de implantação dos imóveis classificados ou em vias de classificação, constantes da listagem seguinte, bem como os respetivos perímetros envolventes e de proteção, aplicando-se nestas áreas a legislação em vigor:

a) Mosteiro de Pombeiro – Dec. 16-06-1910, DG 136 de 23 junho 1910, ZEP;

b) Igreja de Santa Maria de Airães – Dec. nº 129/77, DR 226 de 29 setembro, ZP;

c) Igreja de São Vicente de Sousa – Dec. nº 129/77, DR 226 de 29 setembro, ZP;

d) Igreja de São Mamede de Vila Verde – Portaria nº 740-DU/2012, DR 248, 2ª série, de 24 dezembro, ZEP;

e) Igreja de Salvador, matriz de Unhão – Dec. nº 37 728, DG 4 de 05 janeiro 1950, ZEP;

f) Calvário ou Via Sacra e Capela do Encontro – Dec. nº 34 452, DG 59 de 20 março 1945, ZP;

g) Largo do Mosteiro do Bom Jesus de Barrosas e estrada municipal que nele desemboca – Dec. nº 129/77, DR 226 de 29 setembro (largo e estrada municipal de acesso), ZP;

h) Cruzeiro do Bom Jesus de Barrosas – Decreto n.º28 /82, DR 47 de 26 fevereiro, ZP;

i) Casa de Simães – Dec. n.º 735/74, DG nº 297 de 21 dezembro, ZP;

j) Cruzeiro situado no largo fronteiro ao cemitério – Dec. nº 44 675, DG 258 de 09 novembro 1962, ZP;

k) Villa Romana de Sendim – Dec. nº 67/97, DR 301 de 31 dezembro, ZP;

l) Paço de Pombeiro de Riba Vizela – Despacho de abertura de 29-09-2005, ZP;

m) Quinta de Valmelhorado/Casa de Valmelhorado – Portaria nº 149/2013, DR 53, 2ª série, de 15 março, ZEP;

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
Praça da República 4610-116 Felgueiras
Tel. 255 318 000 geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

3 - *(Revogado)*

4 - São demarcados na planta de ordenamento perímetros envolventes dos seguintes imóveis e sítios:

a) Casa de Vila Baía, em Margaride;

b) Casa das Torres, em Margaride;

c) Cine-Teatro Fonseca Moreira, em Margaride;

d) Rua do Burgo (todos os edifícios existentes), em Vila Fria;

e) Solar de Sergude, em Sendim;

f) Solar de Junfe, em Unhão;

g) Casa de Torrados, em Torrados;

h) Casa das Portas, em Vila Fria;

i) Casa de Cabeça de Porca, em Sendim;

j) Casa da Torre, em Rande;

k) Igreja de Santão;

l) Capela particular da Casa Via Cova em Gondim, Jugueiros;

m) Largo do Assento, em Jugueiros;

n) Igreja de Borba de Godim, em Borba de Godim;

o) Casa do Dr. Leonardo Coimbra, na Lixa;

p) Hotel do Seixoso;

q) Casa de Belém, em Margaride.

5 - Nestes imóveis são proibidas as obras de demolição e as obras de reconstrução sem preservação das fachadas e são admitidas as obras de alteração, as obras de reconstrução com preservação das fachadas, as obras de conservação e as obras de ampliação que não impliquem a descaraterização dos elementos arquitetónicos da edificação, sendo obrigatória a salvaguarda das características tipo-morfológicas do edifício.

6 - Os conjuntos tradicionais a preservar delimitados na planta de ordenamento e abaixo listados, são dotados de interesse histórico-cultural e como tal objeto de preservação e proteção especial, sendo obrigatória a salvaguarda das características tipo-morfológicas do edificado existente:

a) Codeçais, na freguesia de Sendim;

b) Lamesinhos, na freguesia de Caramos;

c) Ramos na freguesia de Santão;

d) Talhós na freguesia de Vila Fria.

7 – Nos conjuntos referidos no número anterior admitem-se as seguintes obras:

a) Admitem-se as obras de reconstrução, de ampliação e de conservação em edificações existentes legalmente edificadas;

b) Admitem-se as obras de construção em situação de colmatação entre edificações existentes legalmente edificadas e sitas no mesmo lado do arruamento que as serve;

c) As obras de construção e ampliação apenas poderão ter como finalidade habitações unifamiliares ou destinadas a turismo e restauração e as suas características arquitetónicas terão obrigatoriamente de ser

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
Praça da República 4610-118 Felgueiras
Tel. 255 318 000 geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

consonantes com as do conjunto onde se inserem.

Artigo 36º
Áreas de interesse arqueológico

1 - As áreas de interesse arqueológico do concelho de Felgueiras foram inventariadas na sequência de estudos efetuados no terreno e demarcadas em conformidade com o estipulado na legislação em vigor, encontrando-se definidas na planta do património cultural e indicadas na planta de ordenamento.

2 - Fazem parte das áreas de interesse arqueológico todos os bens culturais móveis e imóveis, visíveis e soterrados, bem como os locais onde haja indícios seguros de existência de vestígios arqueológicos, incluindo as respetivas zonas de proteção e ou zonas condicionadas.

a) Os bens arqueológicos conhecidos no concelho de Felgueiras compreendem castros, necrópoles, mamoas, vias romanas, calçadas medievais, vilas romanas, castelos roqueiros, atalaias, povoados, capelas, igrejas medievais e pontes.

b) Todo e qualquer achado móvel e imóvel que indicie interesse arqueológico ou genericamente interesse cultural deverá ser levado ao conhecimento da Câmara Municipal, e cai automaticamente sob a alçada das disposições do presente Regulamento e da legislação em vigor.

3 - Nestas áreas é definido o seguinte zonamento, de acordo com o regulamento anexo ao relatório do património arqueológico de Felgueiras:

a) Zona *"non aedificandi"*, que abarca a totalidade dos terrenos onde há indícios seguros de se situarem testemunhos arqueológicos quer à superfície quer ocultos no subsolo, e onde qualquer tipo de construção implicaria destruições graves e irreparáveis do património arqueológico, sendo por isso interditas todas as ações que impliquem intervenções no terreno e alterações da respetiva morfologia;

b) Zona de Proteção, que é uma zona envolvente da zona *"non aedificandi"*, em que não existem ruínas ou outros tipos de vestígios, mas que assegura uma proteção física e visual ao sítio arqueológico. Não sendo permitida a construção, pode contudo ser alvo de projetos de criação de zonas verdes ou até de certo tipo de florestação, sempre dependentes de autorização e estudo prévios dos serviços competentes;

c) Zona Condicionada, que será uma área onde é muito grande a probabilidade de ocorrência de testemunhos arqueológicos, estabelecida com caráter preventivo e temporário, onde qualquer movimento de terras ou abertura de valas quer com fins agrícolas quer para implantação de alicerces, estarão dependentes de autorização e estudo prévios e terão que ser obrigatoriamente acompanhados desde o seu início por arqueólogo, de modo a garantir a possibilidade de intervenção de emergência ou de qualquer outra forma julgada aconselhável que determine o seu interesse.

4 - No caso das áreas localizadas em zona condicionada que não disponham de qualquer outra qualificação do solo, e desde que totalmente envolvidas por solo urbano, a respetiva ocupação rege-se pelas regras da respetiva categoria de urbano.

Artigo 37º
Servidões e restrições de utilidade pública

1 - Cumulativamente com as disposições do presente Regulamento, serão observadas as disposições legais referentes a proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nomeadamente as referentes a infraestruturas de saneamento básico constituídas por despacho, edifícios públicos e religiosos, equipamentos de saúde, linhas elétricas de média e alta tensão, estabelecimentos com produtos explosivos, marcos geodésicos e rede viária, sendo esta última constituída pelas estradas da rede nacional e regional constantes do Plano Rodoviário Nacional, pelas estradas nacionais desclassificadas sob jurisdição nacional, pelas estradas nacionais desclassificadas sob jurisdição municipal e pelas estradas e caminhos municipais.

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
Praça da República 4610-118 Felgueiras
Tel. 255 318 000 geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

2 - *(Revogado)*

SECÇÃO V
Espaços de equipamento

Artigo 38º
Generalidades

Os espaços de equipamento encontram-se definidos na planta de equipamentos e na planta de ordenamento na escala de 1:10.000, sob a designação de áreas destinadas a equipamento.

Artigo 39º
Regime

1 - Os espaços de equipamento são equiparados a espaços urbanos e urbanizáveis, e destinam-se a intervenção urbanística para instalação de equipamentos de utilização coletiva, admitindo-se também outras finalidades, desde que de reconhecido interesse público e que se conformem com as disposições aplicáveis do presente regulamento.

2 - O espaço destinado ao Aterro de Resíduos Industriais Banais de Sendim inclui a área necessária à proteção da infraestrutura e à instalação de equipamento de apoio à sua operação, bem como de equipamentos complementares e serviços da área ambiental, área essa definida na planta de ordenamento.

QUADRO I
AGLOMERADO PRINCIPAL

	Área mínima de lote ou parcela (m^2) em solo urbano	Índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de ocupação do solo	Nº máximo pisos (exclui cave)	Observações
Habitação – moradia isolada ou geminada	500	1.6	*Não aplicável*	2 (r/c + 1)	Máximo 2 fogos ou 1 fogo + 1 comércio ou serviço
		1.3	*Não aplicável*		
		0.9	*Não aplicável*		
Habitação – moradias em banda com um fogo por moradia	250	1.6	*Não aplicável*	3 (r/c + 2)	
		1.3	*Não aplicável*		
		0.9	*Não aplicável*		
Habitação coletiva	750	1.6	*Não aplicável*	8 (r/c + 6 + rec)	
		1.3	*Não aplicável*		
		0.9	*Não aplicável*		
Edifícios mistos - habitação com comércio, serviços ou indústria	750	1.6	*Não aplicável*	8 (r/c + 6 + rec)	Indústria de tipo 3 e só na cave ou r/c
		1.3	*Não aplicável*		
		0.9	*Não aplicável*		
Edifícios de utilização comercial, de serviços ou ambos	750	1.6	*Não aplicável*	8 (r/c + 6 + rec)	
		1.3	*Não aplicável*		
		0.9	*Não aplicável*		
Edifícios industriais, incluindo armazéns	1000	1.0	50%	2 (r/c + 1)	
Ocupação mista do lote ou parcela - habitação unifamiliar com indústria ou serviços no logradouro	—	—	—	—	

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
Praça da República 4610-118 Felgueiras
Tel. 255 318 000 geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

QUADRO II
AGLOMERADO DE 1º NIVEL

	Área mínima de lote ou parcela (m^2) em solo urbano	Índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de ocupação do solo	Nº máximo pisos (exclui cave)	Observações
Habitação – moradia isolada ou geminada	500	1.6	*Não aplicável*	2 (r/c + 1)	Máximo 2 fogos ou 1 fogo + 1 comércio ou serviço
		1.3	*Não aplicável*		
		0.9	*Não aplicável*		
Habitação – moradias em banda com um fogo por moradia	250	1.6	*Não aplicável*	3 (r/c + 2)	
		1.3	*Não aplicável*		
		0.9	*Não aplicável*		
Habitação coletiva	750	1.6	*Não aplicável*	6 (r/c + 4 + rec)	
		1.3	*Não aplicável*		
		0.9	*Não aplicável*		
Edifícios mistos - habitação com comércio, serviços ou indústria	750	1.6	*Não aplicável*	6 (r/c + 4 + rec)	Indústria de tipo 3 e só na cave ou r/c
		1.3	*Não aplicável*		
		0.9	*Não aplicável*		
Edifícios de utilização comercial, de serviços ou ambos	750	1.6	*Não aplicável*	6 (r/c + 4 + rec)	
		1.3	*Não aplicável*		
		0.9	*Não aplicável*		
Edifícios industriais, incluindo armazéns	1000	1.0	50%	2 (r/c + 1)	
Ocupação mista do lote ou parcela - habitação unifamiliar com indústria ou serviços no logradouro	—	—	—	—	

QUADRO III
AGLOMERADO DE 2º NIVEL

	Área mínima de lote ou parcela (m^2) em solo urbano	Índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de ocupação do solo	Nº máximo pisos (exclui cave)	Observações
Habitação – moradia isolada ou geminada	500	0.9	*Não aplicável*	2 (r/c + 1)	Máximo 2 fogos ou 1 fogo + 1 comércio ou serviço
Habitação – moradias em banda com um fogo por moradia	250	0.9	*Não aplicável*	3 (r/c + 2)	
Habitação coletiva	750	0.9	*Não aplicável*	5 (r/c + 3 + rec)	
Edifícios mistos - habitação com comércio, serviços ou indústria	750	0.9	*Não aplicável*	5 (r/c + 3 + rec)	Indústria de tipo 3 e só na cave ou r/c
Edifícios de utilização comercial, de serviços ou ambos	750	0.9	*Não aplicável*	5 (r/c + 3 + rec)	
Edifícios industriais, incluindo armazéns	1000	0.75	50%	2 (r/c + 1)	
Ocupação mista do lote ou parcela - habitação unifamiliar com indústria ou serviços no logradouro	1000	Habitação = 0.5	Habitação = *Não aplicável*	Habitação = 2 (r/c + 1)	Altura para os terrenos adjacentes e altura máxima = 4 metros
		Indústria ou serviços = 0.1	Indústria ou serviços = 10 %	Indústria ou serviços = 1	

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
Praça da República 4610-116 Felgueiras
Tel. 255 318 000 geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

MUNICÍPIO Felgueiras +positiva

QUADRO IV
AGLOMERADO DE 3º NIVEL

	Área mínima de lote ou parcela (m^2) em solo urbano	Índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de ocupação do solo	Nº máximo pisos (exclui cave)	Observações
Habitação – moradia isolada ou geminada	750	0.6	*Não aplicável*	2 (r/c + 1)	Máximo 2 fogos ou 1 fogo + 1 comércio ou serviço
Habitação – moradias em banda com um fogo por moradia	500	0.6	*Não aplicável*	3 (r/c + 2)	
Habitação coletiva	1000	0.6	*Não aplicável*	4 (r/c + 2 + rec)	
Edifícios mistos - habitação com comércio, serviços ou indústria	1000	0.6	*Não aplicável*	4 (r/c + 2 + rec)	Indústria de tipo 3 e só na cave ou r/c
Edifícios de utilização comercial, de serviços ou ambos	1000	0.6	*Não aplicável*	4 (r/c + 2 + rec)	
Edifícios industriais, incluindo armazéns	1500	0.5	30%	2 (r/c + 1)	
Ocupação mista do lote ou parcela - habitação unifamiliar com indústria ou serviços no logradouro	1500	Habitação = 0.3 Indústria ou serviço = 0.1	Habitação = *Não aplicável* Indústria ou serviços = 10 %	Habitação = 2 (r/c + 1) Indústria ou serviços = 1	Altura para os terrenos adjacentes e altura máxima = 4 metros

QUADRO V
AGLOMERADO DE 4º NIVEL

	Área mínima de lote ou parcela (m^2) em solo urbano	Índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de ocupação do solo	Nº máximo pisos (exclui cave)	Observações
Habitação – moradia isolada ou geminada	1000	0.45	*Não aplicável*	2 (r/c + 1)	Máximo 2 fogos ou 1 fogo + 1 comércio ou serviços
Habitação – moradias em banda com um fogo por moradia	—	—	—	—	
Habitação coletiva	—	—	—	—	
Edifícios mistos - habitação com comércio, serviços ou indústria	—	—	—	—	
Edifícios de utilização comercial, de serviços ou ambos	1000	0.50	*Não aplicável*	2 (r/c + 1)	Apenas restauração e turismo
Edifícios industriais, incluindo armazéns	—	—	—	—	
Ocupação mista do lote ou parcela - habitação unifamiliar com indústria ou serviços no logradouro	—	—	—	—	

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
Praça da República 4610-118 Felgueiras
Tel. 255 318 000 geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

MUNICÍPIO Felgueiras + positiva

QUADRO VI

CEDÊNCIAS

Tipo de ocupação	Espaços verdes de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Habitação em moradia isolada ou geminada e em moradias em banda	28 m^2/fogo	35 m^2/fogo
Habitação em edifícios de habitação coletiva e edifícios mistos de habitação e comércio, serviços ou indústria	28 m^2/120 m^2 Ac habitação	35 m^2/120 m^2 Ac habitação
Comércio	28 m^2/100 m^2 Ac comércio	25 m^2/100 m^2 Ac comércio
Serviços	28 m^2/100 m^2 Ac serviços	25 m^2/100 m^2 Ac serviços
Indústria e ou armazéns	23 m^2/100 m^2 Ac indústria e ou armazéns	10 m^2/100 m^2 Ac indústria e ou armazéns

QUADRO VII

ESTACIONAMENTO

Tipo de ocupação	Número mínimo de lugares de estacionamento privativo	Número mínimo de lugares públicos de estacionamento
Habitação em moradia isolada/ geminada ou em moradia em banda	1 lugar/fogo com Ac <120 m^2. 2 lugares/fogo com Ac entre 120 m^2 e 300 m^2. 3 lugares/fogo com Ac > 300 m^2.	20% do número total de lugares privativos de estacionamento.
Habitação em edifício de habitação coletiva ou em edifício mistos – habitação e comércio, serviços ou indústria de tipo 3	1 lugar/fogo T0 e T1; 1,5 lugares/fogo T2 e T3; 2 lugares/fogo T4, T5 e T6; 3 lugares/fogo > T6.	20% do número total de lugares privativos de estacionamento.
Comércio e serviços em edifício mistos – habitação e comércio, serviços ou indústria de tipo 3	1 lugar/100 m^2 Ac, para fração com Ac<1000 m^2; 2 lugares/100 m^2 Ac, para fração com Ac≥ 1000 m^2.	20% do número total de lugares privativos de estacionamento.
Comércio	1 lugar/30 m^2 Ac comércio, para estabelecimentos com Ac<1000 m^2; 1 lugar/25 m^2 Ac comércio, para estabelecimentos com Ac≥ 1000 m^2e ≤ 2500 m^2; 1 lugar/15 m^2 Ac comércio, para estabelecimentos com Ac≥ 2500 m^2acrescido de 1 lugar de pesado/200 m^2 Ac comércio.	30% do número total de lugares privativos de estacionamento.
Serviços	3 lugares/100 m^2 Ac serviços, para estabelecimentos com Ac≤ 500 m^2; 5 lugares/100 m^2 Ac serviços, para estabelecimentos com Ac>500 m^2.	30% do número total de lugares privativos de estacionamento.
Indústria e ou armazéns	1 lugar/75 m^2 Ac indústria e ou armazéns acrescido de 1 lugar de pesado/500 m^2 Ac indústria e/ou armazéns, com um mínimo de 1 lugar/parcela (a localizar no interior da parcela).	20% do número total de lugares privativos de estacionamento.

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
Praça da República 4610-116 Felgueiras
Tel. 255 318 000 geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt