PLANO DE URBANIZAÇÃO DA APÚLIA

REGULAMENTO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - Objecto e âmbito

O presente regulamento, em conjunto com as plantas mencionadas no seu articulado (Planta de Condicionantes e Planta de Zonamento) constitui o regime do Plano de Urbanização da Apúlia, estabelecendo as regras para uso, ocupação e transformação do uso do solo, nomeadamente no que se refere à demolição, alteração do uso ou ampliação das construções existentes, à construção de novos edifícios, à alteração dos actuais usos dos terrenos, às operações de loteamento, à rede viária, ao estacionamento e à elaboração de planos de pormenor e demais estudos urbanísticos.

Artigo 2º - Disciplina cumulativa

1. Em todos os actos abrangidos por este regulamento serão respeitados, cumulativamente com as suas disposições, todos os diplomas legais e regulamentos de carácter geral em vigor aplicáveis a cada caso em função da sua natureza e localização, nomeadamente os respeitantes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública e ao Plano Director Municipal, mesmo que tais documentos não sejam aqui expressamente mencionados.

2. Nos termos do disposto no número anterior, mantêm nomeadamente plena aplicabilidade no âmbito do presente plano de urbanização, as seguintes disposições do regulamento do Plano Director Municipal do Concelho de Esposende, nos exactos termos em que aí estão estabelecidas:

   a) Artigo 18º, relativo às condições de compatibilidade entre o uso dominante e outros usos supletivos que se pretendam instalar nos espaços urbanos e urbanizáveis;

b) Artigo 22º, relativo aos parâmetros de dimensionamento para operações de loteamento, com excepção do disposto na alínea c) do seu número 1, matéria em que passa a vigorar o instituído pelo artigo 18º do presente regulamento;

c) Artigo 23º, relativo ao regime de cedências de áreas ao domínio público municipal no âmbito das operações de loteamento;

d) Artigo 55º, número 4 relativo a medidas de protecção a adoptar pelo Município na eventual ocorrência de vestígios arqueológicos dentro da área abrangida pelo presente plano de urbanização.

3. Para além do estipulado nos números anteriores, as disposições que constituem cada um dos subsequentes capítulos deste regulamento serão acatadas cumulativamente com as presentes disposições gerais, na parte aplicável a cada situação concreta.

Artigo 3º - Destino de uso dos edifícios e parcelas

1. Tanto nos edifícios novos como na reconversão dos já existentes só poderão ser autorizados destinos de uso compatíveis com o uso dominante e estatuto de utilização estabelecidos no presente regulamento para a zona ou sub-zona em que se localizem, sendo a observância desta disposição sempre cumulativa com as constantes dos números seguintes.

2. Os critérios de verificação da compatibilidade de destinos de uso são os estabelecidos no regulamento do plano director municipal e demais regulamentação municipal que venha a ser adoptada sobre a matéria, sem prejuízo de cumulativamente serem acatadas todas as disposições legais sobre a mesma eventualmente aplicáveis a cada situação concreta.

3. Só poderá ser autorizada a instalação de armazéns, núcleos de artesanato, pequenas oficinas ou actividades afins em edifícios com ocupação mista com habitação desde que aqueles destinos de uso:

a) Sejam compatíveis com o uso habitacional, nos termos dos números anteriores;

b) Não ocupem uma área bruta edificada superior a 300 metros quadrados;

c) Se localizem unicamente nos pisos correspondentes ao rés-do-chão ou à cave do edifício.

4. A instalação de funções dos tipos referidos no número anterior que pretendam ocupar uma área superior a 300 metros quadrados só poderá ser autorizada desde que utilizem edifício próprio, sem componente habitacional, e se verifiquem as condições de compatibilidade mencionadas nos números 1 e 2.

5. Só é permitida a localização de novas unidades industriais nas áreas ou locais que para esse efeito estejam destinadas no presente plano ou que para tal venham a ser destinados em plano de pormenor, e desde que se verifiquem as condições de compatibilidade mencionadas nos números 1 e 2.

6. Poderão ser autorizadas obras de ampliação em unidades industriais ou oficinas existentes desde que o acréscimo de área coberta não exceda 30% da área edificada preexistente, e a ampliação não implique um aumento da área da parcela em que a unidade se localiza.

7. O disposto nos números anteriores é extensivo à alteração do uso das parcelas não edificadas, nomeadamente no que se refere à instalação de actividades que, pela sua natureza, não necessitem de utilizar espaços edificados.

Artigo 4º - Requisitos mínimos de edificabilidade

1. Só são passíveis de edificação as parcelas que cumpram os seguintes requisitos:

a) Possuírem acesso automóvel directo a partir da via pública pavimentada;

b) Desenvolverem-se total ou parcialmente dentro de uma faixa de terreno limitada pela mesma via e por uma linha traçada paralelamente a esta, a uma distância de 30 metros da respectiva berma;

c) Possuírem uma forma tal, em planta, que permita a inscrição de um rectângulo de 5 metros x 10 metros, com o seu lado menor sobreposto ao alinhamento de fachada mais próxima da via pública estabelecido para o local.

2. Em áreas disciplinadas por operações de loteamento ou planos de pormenor, poderão ser dispensados os requisitos enunciados nas alíneas b) e c) do número anterior, sem prejuízo de terem de ser acatadas todas as exigências legais para edificar e as regras constantes daqueles instrumentos urbanísticos relativos ao destino de uso dos edifícios, sua implantação, volumetria, cércea, e demais parâmetros ou condições que aí estejam estabelecidos.

Artigo 5º - Colmatação

1. Entende-se por colmatação o preenchimento com edificação de parcelas confinantes com a via pública, situadas entre edificações confinantes com a mesma via e cuja distância entre si, medida ao longo da referida via não seja superior a :

   - 3 vezes a altura média das duas edificações referidas, quando esta for superior a 10 metros;
   - 30 metros, quando aquela altura média for igual ou inferior a 10 metros.

2. As disposições do presente regulamento relativas a colmatação aplicam-se a:

   a) novas edificações em parcelas não edificadas;

   b) novas edificações em substituição de outras já existentes, a demolir;

   c) ampliação de edificações já existentes.

Artigo 6º - Estacionamento

1. Todas as novas edificações terão de dispor, dentro do perímetro do respectivo lote ou das suas partes comuns privadas, quando existam, de espaços

destinados ao estacionamento de veículos automóveis, sendo a sua área mínima estabelecida em função dos destinos de uso do edifício e da sua dimensão.

2. Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária, deverá considerar-se:

   a) Uma área mínima de 20 m2 por cada lugar de estacionamento de veículo ligeiro ao ar livre;

   b) Uma área bruta mínima de 25 m2 por cada lugar de estacionamento de veículo ligeiro sob estrutura edificada;

   c) Uma área mínima de 75 m2 por cada lugar de estacionamento de veículo pesado.

3. Sem prejuízo de regras mais exigentes que sejam impostas por legislação de carácter geral ou que venham a ser instituídas por planos de pormenor, terão de garantir-se cumulativamente os seguintes mínimos de lugares de estacionamento:

   a) Um lugar por cada fogo ou por cada 200 m2 de área bruta de construção, em moradias unifamiliares, tomando-se o valor mais elevado;

   b) Um lugar por cada fogo ou por cada 120 m2 de área bruta de construção destinada a habitação colectiva, tomando-se o valor mais elevado;

   c) Um lugar por cada 50 m2 de área bruta de construção ou por cada fracção autónoma destinadas a outras funções para além do habitacional, quando instaladas em edifícios de ocupação mista, tomando-se o valor mais elevado;

   d) Um lugar por cada 50 m2 de área bruta de construção ou por cada fracção autónoma destinadas a comércio ou actividades terciárias, incluindo estabelecimentos similares de hotelaria, quando instaladas em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado;

   e) Um lugar por cada dois quartos em estabelecimentos hoteleiros;

f) Um lugar por cada 20 lugares da lotação de salas de espectáculos, recintos desportivos ou outros locais de reunião

g) Um lugar de veículo ligeiro por cada 100 m2 acrescido de um lugar de veículo pesado por cada 200 m2 de área bruta de construção ou por fracção autónoma destinadas a indústria, armazém ou oficina em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado.

4. Os espaços para estacionamento destinados a garantir as áreas mínimas referidas nos números anteriores, mesmo quando inseridos no perímetro de construção de edifícios a integrar no regime de propriedade horizontal, não poderão ser constituídos em fracção autónoma comercializável separadamente das restantes fracções, às quais ficarão adstritos individualmente ou em condomínio.

5. Exceptuam-se do disposto no número anterior os espaços de estacionamento destinados a cumprir o estipulado na alínea f) do número 3, se o interessado optar por localizá-los em áreas a ceder ao domínio público.

6. Quando a área destinada a estacionamento, no interior do lote, for superior à exigida pelas condições referidas nos números anteriores, poder-se-ão constituir fracções autónomas com a área excedente, caso seja instituído o regime de propriedade horizontal na edificação em causa.

7. O Município poderá dispensar o cumprimento do disposto no número 3 quando se tratar de:

a) Intervenções em edifícios classificados ou a preservar, se a criação de acesso ao seu interior prejudicar ou for incompatível com as suas características arquitectónicas;

b) Edificações a levar a efeito em locais sem possibilidade de acesso permanente de viaturas por razões de ordenamento de tráfego;

c) Edificações a levar a efeito em áreas para esse efeito delimitadas em planos de salvaguarda ou planos de pormenor.

8. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores relativo ao estacionamento privativo dos lotes e edificações, serão previstos espaços para estacionamento público nas áreas abrangidas por planos de pormenor ou operações de loteamento urbano, e ainda quando se tratar de edifícios com área bruta de construção superior a 1500 m2 situados em áreas não disciplinadas por aqueles instrumentos urbanísticos, devendo o dimensionamento dos referidos espaços garantir cumulativamente os seguintes mínimos de lugares:

a) Um lugar por cada 2 fogos ou por cada 240 m2 de área bruta de construção destinada a habitação colectiva, tomando-se o valor mais elevado;

b) Um lugar por cada 50 m2 de área bruta de construção ou por cada fracção autónoma destinada a outras funções para além do habitacional, quando instaladas em edifícios de ocupação mista, tomando-se o valor mais elevado;

c) Um lugar por cada 50 m2 de área bruta de construção ou por cada fracção autónoma destinada a comércio ou actividades terciárias, incluindo estabelecimentos similares de hotelaria, quando instaladas em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado;

d) Um lugar por cada 200 m2 de área bruta de construção ou por cada fracção autónoma destinadas a indústria, armazém ou oficina em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado.

9. Os mínimos indicados no número anterior poderão não ser cumpridos quando se tratar de planos de pormenor ou operações de loteamento urbano referentes a áreas já total ou parcialmente edificadas, na estrita medida em que tal decorrer das condições envolventes ou dos condicionamentos gerados pelas preexistências a manter de acordo com a disciplina daqueles instrumentos urbanísticos.

Artigo 7º - Edificação não disciplinada por plano de pormenor

1. Em áreas não disciplinadas por plano de pormenor, a implantação dos edifícios a construir deve cumprir as seguintes regras:

   a) A área total de implantação das edificações previstas, incluindo anexos, não poderá exceder os seguintes valores, em função do valor *A* da área da parcela:

   - se *A* não exceder 500 m2: 60% x *A*;

   - se *A* for superior a 500 m2: 300 m2 + 30% (*A* - 500 m2).

   b) A área total de solo impermeabilizado pelas edificações, anexos, pátios e outros recintos exteriores pavimentados não poderá exceder os seguintes valores, em função do valor *A* da área da parcela:

   - se *A* não exceder 500 m2: 75% x *A*;

   - se *A* for superior a 500 m2: 375 m2 + 40% (*A* - 500 m2).

   c) As restantes regras e parâmetros de edificabilidade estabelecidos para a zona onde se situar a parcela, em conformidade com as disposições do capítulo II do presente regulamento.

2. O disposto nas alíneas a) e b) do número anterior não é exigível se se comprovar que do seu cumprimento resultaria necessariamente diminuição da capacidade construtiva estabelecida genericamente para o local ou dissonância relativamente à integração do novo edifício na envolvência.

3. Quando se tratar de operação de loteamento urbano em área não disciplinada por plano de pormenor, o disposto no número 1 só terá de ser acatado para a área global afectada aos lotes a constituir e não para cada um deles individualmente, mantendo ainda aplicabilidade as condições de excepção estabelecidas no número 2.

Artigo 8º - Demolição de edifícios

1. A demolição de um edifício existente só será autorizada depois de licenciado o projecto do novo edifício ou um projecto de ocupação de natureza diferente para o mesmo espaço.

2. O disposto no número anterior poderá ser dispensado quando a não demolição do edifício ponha em risco a segurança de pessoas e bens, comprovado através de vistoria efectuada pelos serviços camarários competentes.

Artigo 9º - Condicionamentos estéticos das edificações

1. Quando da solução arquitectónica resultem empenas nas novas edificações, estas serão objecto de tratamento estético semelhante ao das fachadas, nomeadamente no que se refere a materiais de revestimento.

2. O disposto no número anterior aplica-se quer as empenas referidas se devam à diferenciação de cércea ou alinhamento com os edifícios contíguos, quer resultem do facto de nas parcelas contíguas não existirem edificações ou de estas, quando existam, não se implantarem sobre a extrema da parcela.

3. Nas áreas não disciplinadas por planos de pormenor ou operações de loteamento o Município poderá impor condicionamentos de ordem arquitectónica ou estética à implantação, cércea, alinhamento ou volumetria das edificações, destinados a garantir uma correcta articulação com as edificações contíguas ou circundantes, desde que tal não implique uma diminuição da capacidade construtiva permitida genericamente para a parcela.

4. O disposto nos números anteriores é extensivo subsidiariamente às edificações localizadas em áreas disciplinadas por planos de pormenor ou operações de loteamento, na parte em que estes instrumentos urbanísticos forem omissos.

CAPÍTULO II

USOS DOMINANTES DO SOLO E EDIFICABILIDADE

Artigo 10º - Zonamento

1. Para efeitos de aplicação do presente regulamento, a área submetida à disciplina do plano de urbanização da Apúlia reparte-se pelas seguintes zonas, conforme delimitação constante da planta de zonamento:

   1) C1 - Zona Central Consolidada

   2) C2 - Zona Central Complementar

   3) PER - Zona de Construção Periférica

   4) EQP - Zona de Equipamentos

2. Quando, na planta de zonamento, o limite entre diferentes zonas for estabelecido pelo traçado de vias existentes ou previstas, a sua implantação poderá sofrer alterações resultantes da modificação do traçado das mesmas vias, ajustando-se ao seu traçado definitivo, desde que tais modificações resultem apenas da rectificação das vias existentes ou de ajustamentos de pormenor introduzidos pelos projectos definitivos de execução, quando se tratar de novas vias previstas no plano, nomeadamente para efeitos de adaptação ao cadastro da propriedade.

3. Os destinos de uso dominante e as condições de edificabilidade específicas de cada uma das zonas mencionadas no número 1 constam dos restantes artigos que constituem o presente capítulo, devendo os parâmetros urbanísticos aí estabelecidos ser entendidos como os valores máximos a respeitar.

Artigo 11º - Zona Central Consolidada (C1)

1. A edificabilidade máxima a autorizar em parcelas localizadas nesta zona não poderá, sem prejuízo do disposto nos números subsequentes, ultrapassar os seguintes parâmetros:

   a) COS: 3,9 m3/m2 e 1,3 m2/m2;

   b) Cércea: 4 pisos (r/c + 3).

2. Nas áreas localizadas nesta zona não disciplinadas por planos de pormenor, prevalecerão, quando necessário, sobre os parâmetros estabelecidos no número 1 os critérios de contenção de edificabilidade conducentes a uma estrita integração de edificação pretendida na envolvência, através da manutenção das características dominantes desta no que respeita a cérceas, alinhamentos, volumetrias e ocupação de logradouros, não sendo invocável para este efeito a eventual existência de edifícios vizinhos ou próximos que desrespeitem a altura ou alinhamento dominantes do conjunto.

3. A aplicação dos critérios referidos no número anterior poderá conduzir quer a uma diminuição quer a um acréscimo da capacidade construtiva que caberia à parcela de acordo com os parâmetros estabelecidos no número 1, devendo, em caso de acréscimo, ser respeitados os COS máximos de 6,0 m3/m2 e 2,0 m2/m2, salvo se a parcela possuir uma área inferior a 300 metros quadrados, caso em que esta limitação não se aplica.

Artigo 12º - Zona Central Complementar (C2)

A edificabilidade máxima a autorizar em parcelas localizadas nesta zona rege-se pelos mesmos parâmetros e critérios estabelecidos no artigo anterior para a Zona Central Consolidada - C1, com as ressalvas de que os critérios de excepção estabelecidos nos seus números 2 e 3 se aplicam, nesta zona, apenas a situações de colmatação ou remate de conjuntos edificados preexistentes, e de que em nenhum caso poderão ser ultrapassados os COS de 6,0 m3/m2 e 2,0m2/m2.

Artigo 13º - Zona de Construção Periférica (PER)

1. Esta zona destina-se predominantemente a ser ocupada com moradias unifamiliares, não podendo a edificabilidade máxima a autorizar ultrapassar os seguintes parâmetros:

   a) COS: 2,4 m3/m2 e 0,8 m2/m2;

   b) Cércea: 2 pisos (r/c + 1).

2. Em situações de colmatação ou remate de conjuntos edificados preexistentes, e apenas para efeitos de estrita integração da edificação pretendida na envolvência tal como é definida no número 2 do artigo 11º, poderão os parâmetros estabelecidos no número anterior ser ultrapassados até aos seguintes limites:

   a) COS: 6,0 m3/m2 e 2,0 m2/m2;

   b) Cércea: 3 pisos (r/c + 2).

Artigo 14º - Zona de Equipamentos (EQP)

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

2. Os destinos de uso específicos de cada área integrada nesta zona constantes da planta de zonamento têm carácter meramente indicativo, podendo tais destinos específicos ser alterados pelo Município, desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação das referidas áreas com equipamentos públicos ou de interesse público.

3. Quando as areas a que se referem os números anteriores se destinarem à instalação de equipamento de carácter diversificado, nomeadamente a área 7 - Reserva para Equipamentos, e ainda noutros casos em que tal se justifique, a sua ocupação será disciplinada por plano de pormenor.

4. Se das soluções urbanísticas adoptadas nos planos de pormenor referidos no número anterior resultarem, por desnecessárias, áreas excedentárias às destinadas aos equipamentos a instalar, a ocupação de tais áreas excedentárias passará a reger-se pela disciplina da zona ou zonas a que sejam contíguas.

CAPÍTULO III

REDE VIÁRIA

Artigo 15º - Via periférica

1. Designa-se por via periférica o arruamento, integrado na rede de vias estruturantes fundamentais, que delimita a Norte, Nascente e Sul o perímetro urbano submetido à disciplina do presente plano de urbanização.

2. O projecto de execução desta via deverá contemplar, sem prejuízo de outras características técnicas julgadas convenientes, os seguintes requisitos:

   a) A faixa destinada a utilização automóvel deve ter uma largura mínima de 10,0 metros;

   b) Não poderão ser criados acessos particulares directos à via,:

   c) Os acessos de tráfego automóvel à via realizar-se-ão através dos cruzamentos ou entroncamentos desta com vias ou arruamentos públicos, existentes ou a criar.

Artigo 16º - Vias urbanas estruturantes

1. As vias e arruamentos estruturantes do espaço urbano são as indicadas na planta de zonamento, repartindo-se por dois níveis:

   a) Vias estruturantes fundamentais;

   b) Vias estruturantes complementares.

2. Os troços das vias estruturantes fundamentais a executar de novo. com exclusão da via periférica, deverão adoptar as seguintes característica mínimas:

a) Faixa de rodagem com 7,00 metros;

b) Estacionamento de ambos os lados, preferentemente "em espinha", a acrescer à faixa de rodagem;

c) Passeios de ambos os lados da via com 2,50 metros de largura cada um.

3. Os troços das vias estruturantes complementares a executar de novo deverão adoptar as seguintes características mínimas:

   a) Faixa de rodagem com 6,00 metros, quando for acrescida de estacionamentos laterais, ou com 7,00 metros, quando não existirem tais estacionamentos;

   b) Passeios com 1,80 metros de largura cada um.

4. Sempre que possível, os troços já existentes das vias estruturantes deverão ser reformulados de modo a cumprirem as características estabelecidas nos dois números anteriores ou a aproximarem-se o mais possível delas.

5. A configuração dos principais cruzamentos e entroncamentos de vias estruturantes, com exclusão da via periférica, será estudada em planos de pormenor, em que serão tidas em conta quer as exigências de segurança e fluidez do tráfego, quer o carácter estruturador que estes pontos nodais adquirem sob o ponto de vista da imagem urbana, nomeadamente na constituição de praças.

Artigo 17º - Outros arruamentos

1. Sem prejuízo de disposições mais exigentes que venham a ser estabelecidos em regulamento municipal sobre a matéria, os novos arruamentos destinados a trânsito automóvel terão de cumprir os seguintes requisitos mínimos:

   a) Faixas de rodagem com 3 metros ou 6 metros de largura, conforme se destinem a um ou dois sentidos de circulação;

b) Estacionamentos laterais, quando existam, com 2,00 metros de largura a acrescer à faixa de rodagem;

c) Passeios com 1,20 metros de largura.

2. Quando se tratar de troços de arruamentos situados em áreas consolidadas e que estabeleçam a continuidade de vias já existentes, poderão ser adoptadas as características geométricas destas, dispensando-se o cumprimento estrito do disposto no número anterior.

3. As vias de acesso local cujo traçado esquemático consta da planta de zonamento deverão adoptar as características estabelecidas nos números anteriores, só podendo o referido traçado sofrer alterações significativas através de planos de pormenor ou operações de loteamento que estudem a sua área envolvente.

Artigo 18º - Dimensionamento viário em loteamentos

Enquanto não entrar em vigor regulamentação municipal específica sobre a matéria, as disposições dos dois artigos anteriores constituem parâmetros mínimos a cumprir no dimensionamento das infra-estruturas viárias das operações de loteamento a levar a efeito dentro da área abrangida pelo presente plano de urbanização.

CAPÍTULO IV

CONDICIONAMENTOS DE SALVAGUARDA E PROTECÇÃO

Artigo 19º - Rede Viária

1. Sem prejuízo do disposto no capítulo VI deste regulamento, a via periférica gozará de uma faixa de protecção non-aedificandi, a prevalecer a partir da aprovação definitiva do respectivo projecto de execução, constituída pela área compreendida entre duas linhas paralelas ao seu eixo, traçadas de um e outro lado do mesmo à distância de 20 metros.

2. Dentro da área das faixas de protecção é interdita a execução de quaisquer construções, salvo a eventual instalação de postos de abastecimento de combustíveis ou áreas de serviço de apoio exclusivo à referida via cuja localização mereça a concordância do Município e cujas características técnicas obedeçam às normas em vigor para instalações deste tipo adjacentes à rede rodoviária nacional.

Artigo 20º - Cursos de água

1. Os cursos de água assinalados na planta de zonamento beneficiam de faixas de protecção non-aedificandi com uma largura mínima de 20 metros contados a partir de cada uma das suas margens.

2. A largura das faixas referidas no número anterior poderá ser reduzida até um mínimo de 10 metros, em casos de estrita necessidade de composição urbanística ou de integração de preexistências, e ainda quando tal se revele imprescindível para assegurar a capacidade construtiva genericamente permitida para as parcelas confinantes com o curso de água.

3. Sem prejuízo das situações de excepção actualmente previstas na lei, as áreas integradas nestas faixas de protecção só poderão ser destinadas a usos que não impliquem edificação, e desde que tais usos não prejudiquem o regime hídrico

dos cursos de água, nomeadamente em caso de cheia, nem dificultem ou impeçam o acesso das entidades de tutela às suas margens.

Artigo 21º - Património edificado

1. As disposições do plano director municipal relativas à salvaguarda e protecção do património edificado, transcritas nos números seguintes, aplicam-se aos seguintes elementos ou conjuntos situados dentro da área abrangida pelo presente plano de urbanização:

   a) Igreja Paroquial da Apúlia;

   b) Capela de n. Sr.ª da Caridade e Alminhas do André da Igreja;

   c) Capela de N. Sr.ª de Lurdes;

   d) Capela de N. Sr.ª da Boa Viagem;

   e) Moinhos de vento (4), no lugar da Areia;

   f) Alminhas do Carvalho.

2. O município pode impedir a demolição, no todo ou em parte, dos elementos ou conjuntos descritos no número anterior, bem como as obras ou intervenções, mesmo de mero restauro, que possam diminuir ou prejudicar o seu interesse e valor histórico-cultural, nomeadamente no que se refere a alterações da traça original.

3. Os projectos das obras ou intervenções mencionadas no número anterior devem ser elaborados por arquitectos e subscritos por estes, que devem também responsabilizar-se pelo acompanhamento das mesmas.

4. Os elementos patrimoniais referidos no número 1 beneficiam de uma área de protecção que abrange o território delimitado por uma linha traçada a 50 metros de distância do elemento patrimonial em questão, contados a partir do seu

perímetro exterior, e ainda todo o espaço público envolvente bem como os edifícios que confinam com o mesmo espaço público.

5. A delimitação da área de protecção referida no número anterior poderá ser alterada por qualquer das seguintes vias:

   a) Automaticamente, por ajustamento aos limites da Zona Especial de Protecção que for eventualmente definida por entidade estatal competente para classificar o património;

   b) De acordo com as propostas de estudo ou plano de salvaguarda do bem ou conjunto patrimonial aprovadas pelos órgãos competentes do Município, podendo tais propostas, desde que devidamente fundamentadas, incluir a redução ou eliminação da área de protecção.

6. Quaisquer obras ou intervenções dentro das áreas de protecção referidas poderão ser sujeitas a condicionamentos especiais de ordem estética ou formal por parte do Município, devendo os respectivos projectos e acompanhamento obedecer ao disposto no número 2.

7. A disciplina constante dos números anteriores é extensiva automaticamente a todos os imóveis ou elementos do património que venham a ser classificados pela entidade competente como "monumentos nacionais", "imóveis de interesse público" ou "valores concelhios", podendo ainda ser alargada a outros elementos patrimoniais através de disciplina a instituir em planos de pormenor.

CAPÍTULO V

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO

Artigo 22º - Definições e condições gerais a cumprir

1. As disposições que constituem este capítulo destinam-se a especificar as condições programáticas a cumprir em planos de pormenor e outros estudos que disciplinarão os usos do solo em determinados perímetros dentro da área abrangida pelo plano de urbanização.

2. Os planos que abranjam áreas referidas nos artigos seguintes obedecerão às condições aí especificamente estabelecidas para cada uma delas, e ainda a todas as restantes disposições do presente regulamento que não contradigam aquelas, podendo instituir, salvo disposição taxativa em contrário, disciplina mais exigente que a estabelecida no presente plano de urbanização.

3. Os planos deverão ter em conta o cadastro da propriedade, com vista ao maior equilíbrio possível de benefícios e encargos entre os vários proprietários abrangidos, devendo o Município procurar proceder às perequações julgadas necessárias para alcançar o referido equilíbrio.

Artigo 23º - Áreas PP1, PP2 e PP3

1. As áreas PP1, PP2 e PP3 constituem no seu conjunto a zona onde se fazem sentir com maior intensidade as pressões urbanísticas, correspondendo PP1 aos núcleos mais antigos e consolidados e suas envolventes imediatas, PP2 à frente marítima Norte e PP3 à frente marítima Sul.

2. Os planos de pormenor que abranjam, no todo ou em parte, estas áreas deverão ter em conta:

   a) O zonamento instituído pelo presente plano de urbanização e os respectivos parâmetros urbanísticos tais como estão estabelecidos no capítulo II, incluindo

os critérios e limites relativos à integração das edificações na envolvência podendo, quando tal for considerado justificado, definir áreas ou sectores localizados na Zona Central Consolidada (C1) ou na Zona Central Complementar (C2) em que a cércea máxima dos edifícios seja de 5 pisos (r/c+4);

b) Os equipamentos existentes ou previstos, e os respectivos programas a instalar, nos termos em que vierem a ser definidos pelo Município;

c) Os condicionamentos provocados pelas preexistências, tanto no que respeita às edificações como à malha viária existente, nomeadamente atendendo a que esta, nos troços mais comprometidos, não integra a rede viária estruturante do aglomerado, sem prejuízo porém de decidir de forma crítica sobre a manutenção ou alteração das referidas preexistências.

Artigo 24º - Área PP4

1. Esta área, com uma localização central relativamente ao conjunto da freguesia, engloba alguns dos grandes equipamentos existentes e ainda a área de reserva para futuros equipamentos destinados predominantemente a servir a totalidade da freguesia e, consequentemente também todo o aglomerado urbano.

2. A ocupação concreta desta área com novos equipamentos deverá ser disciplinada por um plano de pormenor, a elaborar após prévia definição, pelo Município, do programa a instalar.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÃO TRANSITÓRIA

Artigo 25º - Faixa de protecção preventiva à via periférica

Enquanto não for aprovado o projecto definitivo de construção da via periférica, será respeitada preventivamente uma faixa de protecção non-aedificandi constituída pela área compreendida entre duas linhas paralelas ao seu eixo traçadas à distância de 50 metros do mesmo, de acordo com a implantação estabelecida para a referida via na planta de zonamento.