



TÍTULO I-DISPOSIÇÕES GERAIS.....	4
Artigo 1.º-Âmbito territorial.....	4
Artigo 2.º-Objectivos	4
Artigo 3.º-Composição do Plano.....	4
Artigo 4.º-Instrumentos de gestão territorial a observar.....	5
Artigo 5.º-Relação com o PDM em vigor	5
Artigo 6.º-Definições	5
TÍTULO II-SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	8
Artigo 7.º-Identificação	8
Artigo 8.º-Regime	8
TÍTULO III-USO DO SOLO.....	9
CAPÍTULO I-DISPOSIÇÕES GERAIS.....	9
Artigo 9.º-Classificação e qualificação do solo	9
Artigo 10.º-Preexistências	9
Artigo 11.º-Condições gerais de edificabilidade	10
Artigo 12.º-Dimensão e forma dos lotes ou parcelas	10
Artigo 13.º-Condicionamentos estéticos ou ambientais.....	10
Artigo 14.º-Vestígios arqueológicos	10
Artigo 15.º-Área crítica de recuperação e reconversão urbanística	11
CAPÍTULO II-SOLO RURAL.....	11
Artigo 16.º-Objectivos	11
Artigo 17.º-Identificação e regime.....	11
Artigo 18.º-Estrutura ecológica em solo rural	11
CAPÍTULO III-SOLO URBANO.....	12
Artigo 19.º-Componentes do solo urbano	12
Artigo 20.º-Categorias de espaços	13
SECÇÃO I-DISPOSIÇÕES COMUNS	13
Artigo 21.º-Empena das construções	13
Artigo 22.º-Anexos	13
Artigo 23.º-Profundidade das construções.....	13
Artigo 24.º-Ruído	13
Artigo 25.º-Condições de compatibilidade	14
Artigo 26.º-Licenciamento de indústrias e armazéns	14
Artigo 27.º-Linhas de muito alta tensão.....	14
SECÇÃO II-ESPAÇOS HABITACIONAIS.....	14
Artigo 28.º-Identificação	14
Artigo 29.º-Usos e actividades	15
SUB-SECÇÃO I-BAIRRO DO CASTELO	15
Artigo 30.º-Identificação e regime.....	15
SUB-SECÇÃO II-ÁREAS CONSOLIDADAS	16
Artigo 31.º-Identificação	16
Artigo 32.º-Regime	16
SUB-SECÇÃO III-ÁREAS A CONSOLIDAR.....	17
Artigo 33.º-Identificação	17
Artigo 34.º-Regime	17
SUB-SECÇÃO IV-ÁREAS A RECONVERTER.....	17
Artigo 35.º-Identificação e Regime.....	17
SUB-SECÇÃO V-ÁREAS DE EXPANSÃO	17
Artigo 36.º-Identificação	17
Artigo 37.º-Regime de Edificabilidade	18
SECÇÃO III-ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS	18
Artigo 38.º-Identificação	18
Artigo 39.º-Áreas de Equipamento Existente	18
Artigo 40.º-Área de Equipamento Previsto ou Proposto	19
SECÇÃO IV-ESPAÇOS DE COMÉRCIO E SERVIÇOS	19



Artigo 41.º-Usos e Actividades	19
Artigo 42.º-Identificação	20
Artigo 43.º-Áreas de comércio e serviços existentes	20
Artigo 44.º-Áreas de comércio e serviços propostas	20
CAPÍTULO V-ESTRUTURA ECOLÓGICA EM SOLO URBANO	20
Artigo 45.º-Objectivos e identificação	20
SECÇÃO I-ESPAÇOS VERDES DE ENQUADRAMENTO	21
Artigo 46.º-Identificação e regime	21
SECÇÃO II-PARQUE DA MATA DOS REMÉDIOS	22
Artigo 47.º-Identificação e regime	22
SECÇÃO III-ESPAÇOS VERDES DE INTERESSE PATRIMONIAL	22
Artigo 48.º-Identificação	22
Artigo 49.º-Regime	22
SECÇÃO IV-ESPAÇOS VERDES PÚBLICOS	23
Artigo 50.º-Identificação e regime	23
CAPÍTULO VI-INFRA-ESTRUTURAS	24
SECÇÃO I-REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO	24
SUB-SECÇÃO I-REDE VIÁRIA	24
Artigo 51.º-Classificação e hierarquia	24
Artigo 52.º-Características	24
SUB-SECÇÃO II-ESTACIONAMENTO	25
Artigo 53.º-Dimensionamento	25
SECÇÃO II-INFRA-ESTRUTURAS NÃO LINEARES	26
Artigo 54.º-Identificação	26
Artigo 55.º-Regime	26
CAPÍTULO VII-VALORES NATURAIS E CULTURAIS E ÁREAS DE RISCO	27
Artigo 56.º-Identificação	27
SECÇÃO I-VALORES NATURAIS	27
Artigo 57.º-Identificação	27
Artigo 58.º-Rede Natura 2000	27
Artigo 59.º-Áreas de protecção prioritária	28
SECÇÃO II-VALORES PANORÂMICOS	29
Artigo 60.º-Valores panorâmicos	29
SECÇÃO III-VALORES CULTURAIS	29
Artigo 61.º-Identificação	29
Artigo 62.º-Disposições gerais	29
Artigo 63.º-Centro histórico	30
Artigo 64.º-Imóveis classificados, em vias de classificação e referenciados	30
Artigo 65.º-Sítios arqueológicos	30
SECÇÃO IV-ÁREAS DE RISCO	30
Artigo 66.º-Zonas inundáveis	30
Artigo 67.º-Risco de incêndio florestal	31
Artigo 68.º-Risco de erosão	31
TÍTULO IV-PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO	32
CAPÍTULO I-DISPOSIÇÕES GERAIS	32
Artigo 69.º-Programação	32
Artigo 70.º-Sub-Unidades Operativas de Planeamento e Gestão	32
Artigo 71.º-Instrumentos de programação e execução	32
Artigo 72.º-Cedências	32
CAPÍTULO II-PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA	33
Artigo 73.º-Âmbito	33
Artigo 74.º-Mecanismos	33
Artigo 75.º-Aplicação	34
CAPÍTULO III-SUB-UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO	35
Artigo 76.º-Identificação	35
Artigo 77.º-Conteúdos programáticos	35



TITULO V-DISPOSIÇÕES FINAIS	42
Artigo 78.º-Revogação	42
Artigo 79.º-Vigência	42
Artigo 80.º-Entrada em vigor	42



TÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Âmbito territorial

O presente Plano de Urbanização de Lamego, adiante designado por Plano, estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo, visando a coerente organização da Cidade de Lamego e solos rurais envolventes, que constituem a sua área de intervenção, tal como se encontra definido na Planta de Zonamento.

Artigo 2.º

Objectivos

1- O presente Plano resulta da estratégia estabelecida no Plano Director Municipal de Lamego, publicado no Diário da República de 23 de Junho de 1994, através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 46/94, e decorre da necessidade de revogar o Plano Geral de Urbanização da Cidade publicado no Diário da República nº 320, de 7 de Outubro de 1992, dotando a sede do concelho de um instrumento de gestão territorial adequado às disposições do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e à evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais entretanto ocorridas.

2- O Plano tem como objectivo principal contribuir para a afirmação da cidade na lógica das complementaridades estabelecidas para o eixo Vila Real – Régua – Lamego, apoiada nos seguintes objectivos estratégicos:

- a) Preservação e valorização do legado patrimonial construído;
- b) Salvaguarda dos valores naturais e paisagísticos;
- c) Reforço das acessibilidades internas e externas;
- d) Qualificação urbana e ambiental.

Artigo 3.º

Composição do Plano

1- O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento, desdobrada nas seguintes peças:
 - i) Qualificação do solo;
 - ii) Rede viária e mobilidade;
 - iii) Valores naturais e culturais e áreas de risco;
- c) Planta de Condicionantes;
- d) Planta de Condicionantes – Zonamento acústico.

2- Acompanham o Plano:

- a) Relatório;
- b) Relatório ambiental;
- c) Programa de execução e plano de financiamento;



- d) Planta de enquadramento regional;
- e) Planta de enquadramento no PDM;
- f) Planta da situação existente;
- g) Planta de alterações ao PDM;
- h) Planta de infra-estruturas;
- i) Planta da estrutura ecológica;
- j) Planta do sistema de espaços de utilização colectiva;
- l) Planta dos valores naturais;
- m) Planta da programação e execução do plano;
- n) Planta das operações urbanísticas licenciadas;
- o) Mapa de ruído;
- p) Relatório de ponderação da discussão pública;
- q) Fichas de dados estatísticos;
- r) Participações recebidas em sede de discussão pública.

Artigo 4.º

Instrumentos de gestão territorial a observar

No território abrangido pelo Plano são observadas as disposições e orientações estratégicas dos seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território;
- b) Plano da Bacia Hidrográfica do Douro;
- c) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Douro;
- d) Plano Sectorial da Rede Natura 2000.

Artigo 5.º

Relação com o PDM em vigor

Na área de intervenção definida na Planta de Zonamento, e em caso de coincidência quanto ao âmbito material de aplicação, valem as regras do presente Plano substituindo-se nesse âmbito ao previsto e disposto no PDM em vigor.

Artigo 6.º

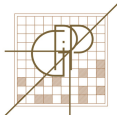
Definições

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, entende-se por:

- a) **Alinhamento** - Linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos existentes;
- b) **Alinhamento dominante** – O alinhamento, dos edifícios ou vedações, com maior dimensão numa dada frente urbana;



- c) **Área bruta de construção** – A soma das superfícies de todos os pisos, situados acima e abaixo do solo, incluindo escadas, rampas, caixas de elevadores e alpendres e excluindo os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamentos e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios;
- d) **Área de solo impermeabilizada** – Superfície do terreno ocupada por edifícios, e áreas pavimentadas com materiais impermeáveis, designadamente vias, passeios, estacionamento, locais de armazenagem a céu aberto e demais obras ou usos que impermeabilizem o terreno;
- e) **Cedência média** – A área a ceder ao município e integrando as parcelas propostas no Plano e destinadas a zonas verdes públicas, equipamentos e eixos estruturantes e ainda as cedências locais que servem directamente o conjunto a edificar, e resultante do quociente entre estas áreas e a área bruta de construção admitida, excluindo a correspondente a equipamentos públicos;
- f) **Cércea** – Quando expressa em metros, a maior das distâncias verticais medida no ponto médio da fachada confinante com o arruamento público, compreendida entre a cota da soleira e a cota correspondente à intersecção do plano inferior da cobertura com a fachada, incluindo andares recuados do plano da fachada; quando expressa em número de pisos, a cércea é o número total de pavimentos sobrepostos dum edifício, correspondente àquela distância vertical;
- g) **Colmatação** – Preenchimento com edificação, através de nova construção ou de ampliação de edifício existente, de um prédio ou conjunto de prédios contíguos confinante com uma frente urbana, situado entre edifícios existentes ou de fecho da frente urbana no limite da via pública, também confinante com a referida frente, em que a distância entre aqueles dois edifícios ou entre o último dos edifícios e o limite da via pública, medida ao longo do alinhamento de fachadas estabelecido para o local, não seja superior a 30m;
- h) **Faixa de rodagem** – Largura da via compreendendo a zona de circulação acrescida da zona do estacionamento, quando esta lhe for contígua;
- i) **Frente urbana** – A superfície em projecção vertical definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública ou compreendida entre duas vias públicas sucessivas que nela concorrem;
- j) **Índice de utilização** – O quociente entre a área bruta de construção e a área do terreno situada na categoria de espaço que serve de base à operação urbanística;
- l) **Índice médio de utilização** – O quociente entre a área bruta de construção existente e admitida pelo Plano para um determinado espaço territorial contínuo e contendo diferentes categorias de uso urbano e a superfície global desse mesmo território;
- m) **Lote** – Área de terreno correspondente a uma unidade cadastral resultante de uma operação de loteamento;
- n) **Moda da cércea** – Cércea que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana edificada;
- o) **Parcela** – Área de terreno correspondente a uma unidade cadastral não resultante de operação de loteamento;
- p) **Prédio** – A unidade de propriedade fundiária, na titularidade de uma pessoa singular ou colectiva, ou em regime de compropriedade;
- q) **Equipamentos de utilização colectiva** – Instalações destinadas à prestação de serviços à colectividade nos domínios assistencial e sanitário, educativo, cultural e desportivo, religioso, administrativo, defesa e segurança e ainda os mercados e cemitérios;



- r) **Zona urbana consolidada** – Para efeitos de aplicação do regulamento geral do ruído e do regime jurídico da urbanização e edificação as zonas urbanas consolidadas incluem os Espaços Habitacionais correspondentes ao Bairro do Castelo e Áreas Consolidadas e Espaços de Equipamentos e de Comércio e Serviços existentes, identificadas na Planta de Zonamento – Qualificação do Solo, sem prejuízo da integração das áreas que, por força da execução de operações urbanísticas, forem adquirindo uma ocupação estável em termos de edificação.



TÍTULO II

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 7.º

Identificação

Na área do Plano são observadas as disposições referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo constantes na legislação em vigor e, quando representáveis graficamente, delimitadas na Planta de Condicionantes, designadamente:

- a) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- b) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- c) Recursos hídricos;
- d) Rede Natura 2000 PTCO 0025-Serra de Montemuro;
- e) Zona de protecção a imóveis classificados e imóveis em vias de classificação;
- f) Zona *non-aedificandi* do nó de Calvilhe (IP3/A24);
- g) Linhas de média tensão;
- h) Abastecimento de água (adução);
- i) Drenagem de águas residuais (emissários);
- j) Zona *non-aedificandi* dos edifícios escolares;
- l) Zona de servidão a instalações militares;
- m) Zona de segurança de instalações de armazenagem de produtos explosivos;
- n) Zonas de elevado e muito elevado risco de incêndio;
- o) Zonas mistas e sensíveis.

Artigo 8.º

Regime

A ocupação, o uso e a transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no artigo anterior, obedece ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do Plano que com elas sejam compatíveis.



TÍTULO III USO DO SOLO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 9.º

Classificação e qualificação do solo

1- O território abrangido pelo Plano integra:

- a) Solo rural, não se distinguindo as categorias de espaços que o integram;
- b) Solo urbano, distinguindo-se as categorias e subcategorias que o integram e que determinam a definição do perímetro urbano.

2- Na Planta de Zonamento – Qualificação do Solo e não constituindo categoria de espaço, está ainda identificada a estrutura ecológica rural.

Artigo 10.º

Preexistências

1-Para efeitos do presente Regulamento consideram-se preexistências as actividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer actos que cumpram, à data da entrada em vigor do Plano, qualquer das seguintes condições:

- a) Não carecerem de qualquer licença ou aprovação, nos termos da lei;
- b) Estarem licenciados ou aprovados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respectivas licenças ou autorizações não tenham caducado ou sido revogadas ou apreendidas.

2- São também consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, os direitos ou expectativas legalmente protegidos durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente regulamento, nomeadamente as decorrentes de alienações em hasta pública, de informações prévias favoráveis válidas e de aprovações de projectos de arquitectura.

3- As situações decorrentes de actos precários não são considerados preexistências, cessando os efeitos jurídicos dos títulos que as constituíram após a entrada em vigor do Plano caso se mostrem desconformes com as suas disposições.

4- Nas situações que constituam preexistências, nos termos dos números anteriores e que, pela sua natureza, não se incluam no âmbito do estatuto de utilização da categoria de espaço onde se localizam, admitem-se alterações de uso, desde que o novo uso esteja em conformidade com as disposições do Plano para esta categoria.



Artigo 11.º

Condições gerais de edificabilidade

1- A edificabilidade num prédio depende da verificação cumulativa das seguintes condições:

- a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adaptadas ao aproveitamento previsto, em boas condições de funcionalidade;
- b) Seja servido por via pública e infra-estruturas de abastecimento de água, de saneamento e de electricidade, individuais ou colectivas.

2- No licenciamento ou comunicação prévia de edificações em parcelas constituídas e em destaques ou loteamentos que não impliquem a criação de novos arruamentos, são asseguradas as adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões, prevendo-se, quando necessário, a beneficiação do arruamento existente a cargo dos interessados, nomeadamente no que se refere ao respectivo traçado e largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios, baias de estacionamento e espaços verdes.

3- A Câmara Municipal define as áreas a integrar no espaço público necessárias à rectificação de arruamentos, em acordo com as características estabelecidas no artigo 51.º, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins ou outros espaços que, directa ou indirectamente, também beneficiem a construção e o espaço público.

4- Todas as infra-estruturas a executar pelos requerentes são obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

Artigo 12.º

Dimensão e forma dos lotes ou parcelas

1- Apenas são licenciadas edificações desde que a dimensão da frente do prédio confrontante com a via pública seja igual ou superior à dimensão da fachada correspondente, não sendo aceitáveis situações de interioridade por força da configuração do prédio.

2- Nos casos do número anterior ou noutros em que os terrenos não apresentem cadastro adequado à edificação, devem os proprietários realizar previamente os negócios jurídicos necessários ao cumprimento do Plano.

Artigo 13.º

Condicionamentos estéticos ou ambientais

A Câmara Municipal impõe condicionamentos de ordem arquitectónica ou estética ao alinhamento e implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspecto exterior e ainda limites ao grau de impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal ou das condições biofísicas, sempre que esses condicionamentos e limites sejam indispensáveis para garantir uma correcta integração na envolvente e a promover a sustentabilidade dos valores arquitectónicos, paisagísticos e ambientais da área do Plano.

Artigo 14.º

Vestígios arqueológicos

1- Em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer operação urbanística na área do Plano, é dado cumprimento às seguintes disposições:

- a) É obrigatória a comunicação no prazo de 48 horas à Câmara Municipal de Lamego, à entidade de tutela do património cultural competente ou à autoridade policial;
- b) Os trabalhos em curso devem ser imediatamente suspensos;



- c) Os trabalhos só podem ser retomados após parecer da Câmara Municipal e da entidade de tutela competente.
- 2- Na eventualidade da execução de trabalhos arqueológicos é suspensão, nos termos legais, a contagem dos prazos para efeitos de validade da licença da operação urbanística em causa.
- 3- A suspensão dos trabalhos a que se refere a alínea b) do número 1 do presente artigo tem como consequência a prorrogação automática da licença de obra, por tempo equivalente ao da suspensão.
- 4- As intervenções arqueológicas necessárias são integralmente financiadas pelo respectivo promotor da obra de urbanização ou edificação em causa, em acordo com a legislação em vigor.

Artigo 15.º

Área crítica de recuperação e reconversão urbanística

A área crítica de recuperação e reconversão urbanística delimitada na Planta de Zonamento-Qualificação do Solo corresponde à classificada como tal pelo D.R. n.º23/79, de 21 de Maio, aplicando-se a ela o estabelecido na lei.

CAPÍTULO II SOLO RURAL

Artigo 16.º

Objectivos

Com a inclusão de solo rural na área de intervenção do Plano pretende-se, através da disciplina de uso e ocupação, garantir a protecção e valorização ambiental do solo urbano e assegurar a continuidade dos sistemas ecológicos fundamentais.

Artigo 17.º

Identificação e regime

- 1- No solo rural incluído na área do Plano integram-se os solos de uso ou aptidão agrícola e florestal que constituem zonas sensíveis do ponto de vista ecológico, paisagístico e ambiental, nomeadamente elementos caracterizadores da paisagem e de outras formas de armação do solo e de controlo da erosão.
- 2- Nas áreas incluídas em solo rural são admitidas as acções enumeradas no número 3 do artigo seguinte e ainda:
 - a) Obras de edificação de apoio às actividades agrícola e florestal;
 - b) Obras de alteração necessárias à adaptação de construções existentes a empreendimentos de turismo em espaço rural;
 - c) Equipamentos de apoio ao recreio e lazer.

Artigo 18.º

Estrutura ecológica em solo rural

- 1- A Estrutura Ecológica em Solo Rural adopta a constituição de áreas que asseguram uma estratégia de ordenamento do território e desenho da paisagem, o qual se baseia na salvaguarda dos valores existentes e na definição de áreas prioritárias de recuperação, no sentido da definição de áreas e corredores de elevada qualidade paisagística, destinando-se a assegurar as funções dos sistemas biológicos e o controlo dos escoamentos hídricos e atmosféricos, que incluem:
 - a) Sistemas integrados na Reserva Ecológica Nacional;
 - b) Sistemas integrados na Reserva Agrícola Nacional;



- c) Valores culturais e naturais, nomeadamente, zonas de socacos e outras formas de armação do solo para controlo da erosão;
- d) Solos de mediana aptidão agrícola que, pela sua localização, asseguram o *continuum* destes sistemas.

2- Nas áreas abrangidas pela estrutura ecológica em solo rural, sem prejuízo da legislação geral aplicável e dos usos actuais, é interdito:

- a) Edificação de novas construções, excepto nos casos a que se refere o número seguinte deste artigo;
- b) Licenciamento de actividades industriais extractivas;
- c) Instalação de qualquer actividade que comprometa a qualidade do ar, da água, do solo e da paisagem, nomeadamente depósitos de resíduos sólidos, de sucatas, de inertes e de materiais de qualquer natureza ou o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado de acordo com as normas em vigor.

3- Nas áreas abrangidas pela estrutura ecológica em solo rural sem prejuízo da legislação geral aplicável admite-se:

- a) Instalação de infra-estruturas básicas;
- b) Percursos pedonais e caminhos agrícolas ou florestais, desde que a sua pavimentação garanta a permeabilidade do solo;
- c) Novos arruamentos desde que não haja alternativa viável fora destas áreas, não podendo o seu perfil transversal tipo ser superior a 6.0 metros;
- d) Ampliação dos edifícios existentes até 50% a área bruta de construção existente e até ao máximo global de 200 m², quando destinados a habitação;
- e) Adaptação de construções existentes a empreendimentos de turismo em espaço rural e a actividades turísticas e de lazer associadas ao aproveitamento das potencialidades naturais e paisagísticas, como parques de campismo ou praias fluviais, bem como instalações adstritas a aproveitamentos hidro-agrícolas e hidroeléctricos, condicionadas à elaboração de estudo de incidências ambientais que garanta a salvaguarda dos sistemas ecológicos em presença;
- f) Arborização com espécies florestais e respectivos modelos de silvicultura, definidos no PROF Douro.

CAPÍTULO III SOLO URBANO

Artigo 19.º

Componentes do solo urbano

O solo urbano compreende as seguintes componentes, identificadas na Planta de Zonamento - Qualificação do Solo:

- a) Solo urbanizado;
- b) Solo de urbanização programada;
- c) Estrutura ecológica em solo urbano.



Artigo 20.º

Categorias de espaços

No solo urbano distinguem-se as seguintes categorias de espaços:

- a) Espaços habitacionais;
- b) Espaços de equipamentos;
- c) Espaços de comércio e serviços;
- d) Estrutura ecológica em solo urbano.

SECÇÃO I

DISPOSIÇÕES COMUNS

Artigo 21.º

Empena das construções

As empenas de ligação entre planos de fachada desfasadas ou as empenas aparentes, particularmente os alçados de topo ou laterais, são devidamente tratadas e revestidas como obra acabada, sendo apenas de consentir revestimentos provisórios nas áreas a que posteriormente se adossem outros prédios.

Artigo 22.º

Anexos

Os anexos em logradouros de prédios ou lotes para habitação e ou escritórios só podem ter um piso coberto com pé direito inferior a 2,20 m e a sua implantação não ocupar uma área superior a 8 % da área total do prédio.

Artigo 23.º

Profundidade das construções

No caso de novas edificações ou obras de ampliação para habitação com duas frentes e sem prejuízo de alinhamentos existentes, a sua profundidade não pode ser superior a 16 m, medidos entre os alinhamentos das fachadas opostas, contando, para o efeito, qualquer saliência relativamente ao plano das fachadas, excepto varandas ou galerias.

Artigo 24.º

Ruído

- 1- O zonamento acústico do solo urbano definido na Planta de Condicionantes - Zonamento Acústico compreende as zonas sensíveis e as zonas mistas, delimitadas de acordo com o estabelecido no Regulamento Geral do Ruído.
- 2- Às zonas definidas aplica-se o estabelecido na legislação específica em vigor.
- 3- São implementadas medidas de controlo de ruído que garantam um nível sonoro contínuo equivalente do ruído ambiente exterior inferior aos máximos permitidos, nomeadamente pela introdução de mecanismos de controlo de velocidade;
- 4- Para efeitos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído, as zonas urbanas consolidadas são as definidas no artigo 6.º do presente regulamento, sem prejuízo da integração das áreas que, por força da execução de operações urbanísticas, forem adquirindo uma ocupação estável em termos de edificação.



Artigo 25.º

Condições de compatibilidade

1- Em qualquer prédio, localizado em solo urbano, só podem ser autorizadas actividades compatíveis com o uso dominante e estatuto de utilização estabelecido no presente regulamento para a categoria de espaço em que se localizem.

2- São razões suficientes de incompatibilidade com o uso em solo urbano, fundamentando a recusa de licenciamento, autorização, comunicação prévia ou aprovação as utilizações, ocupações ou actividades a instalar que:

- a) Dêem lugar a cheiros, fumos, resíduos incómodos e ruídos que afectem as condições da salubridade;
- b) Acarretem perigo de incêndio e explosão;
- c) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- d) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, como, por exemplo, as constantes no Regulamento do Exercício da Actividade Industrial e no Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 26.º

Licenciamento de indústrias e armazéns

1- Admitem-se edifícios para fins industriais e de armazenagem em prédios sem outro uso, desde que respeitem as seguintes condições:

- a) Pertencam aos tipos previstos da lei, no caso de indústrias e sejam compatíveis com o uso dominante, nos termos do artigo 25.º;
- b) A cércea máxima não ultrapasse os 7 m;
- c) A área de implantação das construções não ultrapasse 60% da área total do prédio.

2- No caso de instalações localizadas em prédio onde existam habitação, comércio ou serviços, admite-se apenas a sua existência ao nível do piso térreo, não podendo a sua profundidade exceder 30 m.

Artigo 27.º

Linhas de muito alta tensão

Em todo o solo urbano é interdita a sobrepassagem de linhas de transporte de electricidade em muito alta tensão.

SECÇÃO II

ESPAÇOS HABITACIONAIS

Artigo 28.º

Identificação

Os espaços habitacionais correspondem a áreas com predominância da função habitacional, complementadas com comércio e serviços e subdividem-se em:

- a) Quando em solo urbanizado:
 - i) Bairro do Castelo;
 - ii) Áreas consolidadas;
 - iii) Áreas a consolidar;



b) Quando em solo de urbanização programada:

- i) Áreas a reconverter;
- ii) Áreas de expansão.

Artigo 29.º

Usos e actividades

Os espaços habitacionais destinam-se às actividades habitacionais, comerciais, serviços e equipamentos complementares, incluindo áreas verdes urbanas de utilização privada ou pública de carácter local, admitindo-se ainda os usos industriais, de armazenagem ou outros desde que compatíveis com a habitação, de acordo com o disposto no artigo 25.º do presente regulamento.

SUB-SECÇÃO I

BAIRRO DO CASTELO

Artigo 30.º

Identificação e regime

1- Esta área compreende o núcleo envolvente do Castelo, conforme delimitado na Planta de Zonamento-Qualificação do Solo.

2- Sem prejuízo da legislação geral aplicável, adoptam-se os seguintes princípios para esta área:

- a) A alteração de usos para fins não habitacionais só é permitida desde que contribua para viabilizar a preservação do objecto de salvaguarda e garanta a afectação de 50% do total da sua área de pavimentos para habitação, excepto se destinada a equipamentos de utilização colectiva;
- b) Não são permitidas demolições de edifícios, salvo nos casos que ofereçam manifesto perigo para a segurança de pessoas e bens ou nas situações previstas na alínea l) do presente número deste artigo;
- c) Nos casos de ruína resultante de descuido ou negligência do proprietário, a Câmara Municipal pode entrar na posse administrativa do terreno e proceder às obras de recuperação dos edifícios degradados, a expensas do proprietário, nos termos da lei em vigor;
- d) Em obras de ampliação e reconstrução de edifícios não é permitido o aumento da dimensão vertical das fachadas existentes;
- e) A ampliação de edifícios existentes deve limitar-se à expressamente necessária para o cumprimento das condições mínimas de habitabilidade estabelecidas na lei;
- f) Nas fachadas existentes é interdita a alteração do dimensionamento dos vãos, salvo para instalação ou adaptação funcional para equipamentos de utilização colectiva ou por imposição de ordem legal;
- g) Sempre que houver necessidade de substituição parcial dos materiais de revestimento exterior por motivos de degradação, adoptam-se materiais da mesma espécie dos existentes;
- h) Fica interdito o uso de qualquer revestimento que produza efeito de imitação de outro material de construção;
- i) O revestimento da cobertura de edifícios novos ou sujeitos a obras de conservação é de telha cerâmica à cor natural com beirado;



- j) Não é permitido alterar ou destruir valores patrimoniais no interior dos edifícios como estuques, pinturas, guardas, escadas, entre outros;
- l) Não é permitido ocupar com edifícios ou corpos edificados jardins, quintais ou logradouros;
- m) A Câmara Municipal pode obrigar à demolição ou remoção de qualquer elemento ou parte de edifício que venha a ser considerado lesivo da sua integridade e valor patrimonial.

SUB-SECÇÃO II

ÁREAS CONSOLIDADAS

Artigo 31.º

Identificação

- 1- As áreas consolidadas correspondem às áreas já infra-estruturadas e preenchidas por edifícios que estabelecem alinhamentos e volumes que se consideram, maioritariamente, a manter, onde predominantemente a ocupação possível se processa por colmatagem dos espaços ainda livres.
- 2- Compreendem ainda os espaços urbanizados de morfologia irregular e débil integração na estrutura urbana da cidade, necessitando de intervenções urbanísticas tendentes a regularizar a ocupação do solo e qualificar os espaços públicos.

Artigo 32.º

Regime

- 1- Nas áreas consolidadas, as novas edificações bem como as obras de ampliação, na ausência de Plano de Pormenor, respeitam o alinhamento dominante e a moda da cêrcea da frente urbana onde se inserem, assim como a tipologia de construção dominante e a forma de relação dominante do edifício com o espaço público na frente urbana respectiva.
- 2- Exceptuam-se do número anterior as situações em que a Câmara Municipal tenha estabelecido ou venha a estabelecer novos alinhamentos necessários ao reperfilamento do arruamento com a frente urbana em causa, não podendo a cêrcea ser superior à largura do arruamento confrontante, caso não exista moda de cêrcea a manter.
- 3- No caso da construção de novos edifícios não resultantes de operação de loteamento ou no caso de obras de ampliação de edifícios existentes, a área de solo impermeabilizada, sem prejuízo do cumprimento dos alinhamentos dominantes, não pode ser superior a 75% da área total do prédio.
- 4- No caso de operação de loteamento, a área máxima de solo impermeabilizada é de 65% da área total do terreno objecto de loteamento.
- 5- No caso de operação de loteamento que crie novos arruamentos, são respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) O índice de utilização é de 0.4 a 1.0;
 - b) A cêrcea no novo arruamento é a menor das da moda dos arruamentos existentes onde aquele se apoia;
 - c) A tipologia construtiva é a dominante nos arruamentos existentes onde se apoia o novo arruamento.



SUB-SECÇÃO III

ÁREAS A CONSOLIDAR

Artigo 33.º

Identificação

As áreas a consolidar correspondem a duas situações diferenciadas:

- a) Áreas sem construção ou com edificações pontuais afastadas mais de 30 metros ao longo de arruamentos urbanos existentes e infra-estruturados;
- b) Áreas para as quais já foram emitidos alvarás de loteamento ou para as quais decorrem processos de licenciamento de operações urbanísticas.

Artigo 34.º

Regime

Nas áreas a consolidar a ocupação faz-se em acordo com as seguintes disposições:

- a) Cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Planta de Zonamento-Qualificação do Solo, designadamente a cércea e índice de utilização máximos;
- b) A área máxima de solo impermeabilizada é a estabelecida, consoante o caso, nos números 3 e 4 do artigo 32.º do presente regulamento;
- c) Cumprimento do alinhamento dominante, assim como da tipologia de construção e da forma de relação dominante do edifício com o espaço público, nas situações de contiguidade com Área Consolidada na mesma frente urbana.

SUB-SECÇÃO IV

ÁREAS A RECONVERTER

Artigo 35.º

Identificação e Regime

- 1- As áreas a reconverter correspondem a parcelas para as quais se propõe a fixação de usos predominantemente residenciais, por substituição dos actualmente existentes.
- 2- Aquando da reconversão de usos a estas áreas são aplicados os parâmetros urbanísticos definidos na Planta de Zonamento-Qualificação do Solo, para a área em causa.

SUB-SECÇÃO V

ÁREAS DE EXPANSÃO

Artigo 36.º

Identificação

As Áreas de Expansão subdividem-se, em função do modelo territorial adoptado, nos níveis seguintes:

- a) Nível 1 – habitação colectiva de média densidade;
- b) Nível 2 – habitação colectiva de baixa densidade;
- c) Nível 3 – habitação unifamiliar de média densidade;
- d) Nível 4 – habitação unifamiliar de baixa densidade.



Artigo 37.º

Regime de Edificabilidade

1- As áreas de expansão ficam sujeitas aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Nível 1 - o índice de utilização máximo é de 1,0 e a cércea máxima admitida é de 4 pisos; a tipologia de construção é a de edifícios de habitação colectiva;
- b) Nível 2 - o índice de utilização máximo é de 0,8 e a cércea máxima admitida é de 3 ou 4 pisos, conforme estabelecido na Planta de Zonamento-Qualificação do Solo; a tipologia de construção é a de edifícios de habitação colectiva;
- c) Nível 3 - o índice de utilização máximo é de 0,6 e a cércea máxima admitida é de 2 ou 3 pisos, conforme estabelecido na Planta de Zonamento-Qualificação do Solo; a tipologia de construção é, predominantemente, a de moradias de habitação unifamiliar, no caso da cércea máxima de 2 pisos, e de habitação uni ou bifamiliar, no caso de cércea máxima de 3 pisos;
- d) Nível 4 - o índice de utilização máximo é de 0,4 e a cércea máxima admitida é de 2 pisos; a tipologia de construção é a de moradias de habitação unifamiliar isoladas.

2- No caso da construção de edifícios em terrenos declivosos é admitido mais um piso acima do terreno natural, desde que na fachada principal o número de pisos corresponda ao máximo fixado nos termos do número anterior.

SECÇÃO III

ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS

Artigo 38.º

Identificação

Os espaços de equipamentos destinam-se exclusiva ou predominantemente à instalação de edificações destinadas ao exercício de actividades ou à prestação de serviços de interesse para a colectividade, encontrando-se identificados na Planta de Zonamento – Qualificação do Solo, com a seguinte designação:

- a) Áreas de equipamento existente;
- b) Áreas de equipamento previsto ou proposto.

Artigo 39.º

Áreas de Equipamento Existente

1- Nas áreas de equipamento existente permitem-se novas edificações bem como obras de ampliação e reconstrução, sem prejuízo da legislação aplicável a imóveis classificados ou em vias de classificação ou do disposto em Plano de Pormenor, desde que:

- a) Tenham como finalidade complementar os serviços e actividades desenvolvidas na área de equipamento existente;
- b) Seja garantida a correcta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente;
- c) Seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à actividade gerada;
- d) O índice de utilização resultante do eventual acréscimo de edificabilidade não seja superior a 1,3;



- e) A área de solo impermeabilizado pelas novas edificações ou pela ampliação das existentes não pode corresponder a mais de 25% da área do logradouro preexistente.

2-Exceptuam-se da alínea d) e e) do número anterior as obras de edificação a levar a efeito na Mata do Centro de Estágios, as quais se regem pelo disposto no número 2 do artigo 49.º.

3-A área de equipamento existente afecta ao quartel da Cruz Alta, aquando da reconversão do uso actual é objecto de Plano de Pormenor que privilegia a instalação de equipamentos de utilização colectiva e de espaços verdes.

Artigo 40.º

Área de Equipamento Previsto ou Proposto

1- As áreas de equipamento previsto ou proposto devem ser alvo de projecto específico que garanta:

- a) O enquadramento urbano e paisagístico do conjunto;
- b) Áreas de estacionamento automóvel de acordo com as necessidades inerentes ao uso definido;
- c) Um índice de utilização não superior a 1,0;
- d) A área máxima de solo impermeabilizado não pode ser superior a 75%.

2- Enquanto não forem elaborados os projectos referidos no número anterior, nestas áreas e sem prejuízo do uso actual, não são permitidas acções que comprometam a sua futura afectação, nomeadamente:

- a) A execução de quaisquer construções;
- b) Alterações à topografia do terreno;
- c) Destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- d) Derrube de árvores;
- e) Descarga de lixo e entulho.

3- Nas áreas de equipamento que constituem reserva assinaladas na Planta de Zonamento-Qualificação do Solo permite-se a instalação de qualquer tipo de equipamento de interesse e utilização colectiva, desde que compatível com as actividades envolventes.

4- A afectação das áreas de equipamento a outros usos só pode concretizar-se mediante a elaboração de Plano de Pormenor e desde que os usos a instalar sejam compatíveis com as actividades envolventes, nos termos do artigo 25.º, e seja garantida a correcta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria e alinhamentos.

SECÇÃO IV

ESPAÇOS DE COMÉRCIO E SERVIÇOS

Artigo 41.º

Usos e Actividades

1- Os espaços de comércio e serviços destinam-se a instalações comerciais, de armazenagem, pequenas oficinas e usos complementares destas actividades, desde que sejam compatíveis entre si e satisfaçam as condições de edificabilidade exigidas para o local.

2- Nestas áreas admite-se ainda a instalação de indústrias desde que respeitem as condições estabelecidas no artigo 26.º do presente regulamento.

3- Não é admitido o uso habitacional.



Artigo 42.º

Identificação

Os espaços de comércio e serviços encontram-se identificados na Planta de Zonamento – Qualificação do Solo com a seguinte designação:

- a) Áreas de comércio e serviços existentes;
- b) Áreas de comércio e serviços propostas.

Artigo 43.º

Áreas de comércio e serviços existentes

Nas áreas de comércio e serviços existentes permitem-se novas edificações bem como obras de ampliação e reconstrução, desde que:

- a) Tenham como finalidade complementar os serviços e actividades desenvolvidas;
- b) Seja garantida a correcta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente;
- c) Seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à actividade gerada;
- d) O índice de utilização não seja superior a 1,2;
- e) A área de solo impermeabilizado pelas novas edificações ou pela ampliação das existentes não pode corresponder a mais de 25% da área do logradouro preexistente.

Artigo 44.º

Áreas de comércio e serviços propostas

1- As áreas de comércio e serviços propostas destinam-se exclusivamente a instalações comerciais e serviços complementares.

2- Os empreendimentos a instalar são objecto de projecto específico que garanta:

- a) O enquadramento urbano e paisagístico do conjunto;
- b) Áreas de estacionamento automóvel de acordo com as necessidades inerentes ao uso definido;
- c) Um índice de utilização não superior a 1,0;
- d) Uma área máxima de solo impermeabilizado inferior a 75%.

CAPÍTULO V ESTRUTURA ECOLÓGICA EM SOLO URBANO

Artigo 45.º

Objectivos e identificação

1- A Estrutura Ecológica em solo urbano tem como principais objectivos a promoção, preservação e protecção da componente ecológica, ambiental e cultural do território afecto à área de intervenção do Plano, assegurando a defesa e a valorização dos elementos patrimoniais e paisagísticos relevantes, a protecção de zonas de maior sensibilidade biofísica e a promoção dos sistemas de lazer e recreio.



2- A Estrutura Ecológica em solo urbano representada na Planta de Zonamento – Qualificação do Solo integra as seguintes tipologias de espaços:

- a) Espaços verdes de enquadramento;
- b) Parque da Mata dos Remédios;
- c) Espaços verdes de interesse patrimonial;
- d) Espaços verdes públicos existentes e propostos.

SECÇÃO I

ESPAÇOS VERDES DE ENQUADRAMENTO

Artigo 46.º

Identificação e regime

1- Nesta categoria incluem-se:

- a) Os espaços verdes com primordial valor na composição e compartimentação paisagística e na valorização do ambiente urbano;
- b) Os futuros espaços verdes, não assinalados na Planta de Zonamento – Qualificação do Solo, inseridos em loteamentos ou operações urbanísticas de impacte equivalente;
- c) Os vazios sobranceiros decorrentes da construção de infra-estruturas viárias.

2- Sem prejuízo dos usos e ocupação actuais e da legislação geral aplicável, nomeadamente do regime da RAN e REN, estabelecem-se para estes espaços as seguintes disposições:

- a) É interdito o loteamento urbano ou novas construções, excepto as inerentes à ampliação dos edifícios existentes e desde que a área bruta de construção não ultrapasse 50% da preexistente;
- b) É proibida a descarga de entulho e a instalação de parques de sucata e depósitos de materiais de construção ou de combustíveis;
- c) É interdita a destruição do solo vivo e do coberto vegetal e o derrube de árvores.

3-Exceptuam-se da alínea c) do número anterior as obras inerentes a:

- a) Infra-estruturas públicas, nomeadamente redes de água, saneamento, electricidade, telefone, gás e rodovias;
- b) Projectos de valorização ambiental ou paisagística;
- c) Construções afectas a equipamentos de utilização colectiva ou de apoio às actividades processadas nas áreas verdes de enquadramento, desde que:
 - i) O índice de utilização não seja superior a 0,2;
 - ii) A área de solo impermeabilizada seja igual ou inferior a 10%;
 - iii) A cêrcea não ultrapasse os 2 pisos ou 7 metros.



SECÇÃO II

PARQUE DA MATA DOS REMÉDIOS

Artigo 47.º

Identificação e regime

1- A Mata dos Remédios configura um elemento característico primordial de elevado valor cultural, ambiental e paisagístico da cidade de Lamego, sendo uma mata ordenada tipicamente oitocentista, desempenhando a função de enquadramento às estruturas construídas, fundamental para a preservação da identidade patrimonial do conjunto nacional dos Santuários Paisagísticos em que se integram o Santuário de Nossa senhora dos Remédios e demais património histórico a ele associado, com destaque para o Escadório Monumental.

2- Não são admitidas quaisquer alterações do relevo, mobilizações do solo ou, em geral, quaisquer acções que alterem as características da Mata, bem como usos e ocupações susceptíveis de prejudicar a sua função estruturante e de enquadramento paisagístico da Cidade, com excepção das actividades, infra-estruturas ou instalações indispensáveis à sua manutenção ou necessárias às práticas religiosas, de recreio e lazer para que este espaço se encontra vocacionado.

3- Atenta a especial sensibilidade da Mata dos Remédios dos pontos de vista ecológico, paisagístico e ambiental, privilegiam-se as acções que tenham como objectivo a sua protecção, salvaguarda, renovação e regeneração do património florístico, bem como a defesa do seu intrínseco valor paisagístico e de enquadramento.

4- Em todo o perímetro da Mata dos Remédios não são autorizadas quaisquer novas edificações.

SECÇÃO III

ESPAÇOS VERDES DE INTERESSE PATRIMONIAL

Artigo 48.º

Identificação

Nesta categoria incluem-se:

- a) Espaços verdes privados com interesse patrimonial;
- b) Mata do Centro de Estágios.

Artigo 49.º

Regime

1- Os espaços verdes de interesse patrimonial, delimitados na Planta de Zonamento – Qualificação do Solo, estão sujeitos ao seguinte regime:

- a) Sem autorização da Câmara Municipal, as árvores e maciços arbóreos não podem ser objecto de qualquer acção que, com efeitos imediatos ou diferidos no tempo, promova o seu perecimento prematuro ou alteração das suas características essenciais, ou impossibilite a sua regeneração natural, nomeadamente por efeito de alteração das características físicas dos solos ou da topografia do local onde se encontram implantados;
- b) Para efeitos de monitorização e gestão destes espaços, são arrolados e fotografados pelos serviços municipais competentes os espécimes ou conjuntos arbóreos considerados relevantes;



- c) No caso da destruição dos espécimes vegetais ou conjuntos arbóreos considerados relevantes, ainda que involuntária, não poderá ser alterado o uso destes espaços, mantendo-se o seu carácter *non-aedificandi*;
- d) A conservação é da responsabilidade dos respectivos proprietários ou usufrutuários, podendo a Câmara Municipal proceder à recuperação destes espaços, a expensas do proprietário ou do erário municipal quando, mediante acordo, seja permitida a sua fruição pelo público.

2- Na Mata do Centro de Estágios, integrada em área de equipamento, inclui-se a área de mata ordenada, densamente arborizada, sensível do ponto de vista ecológico, paisagístico e ambiental, na qual se admitem:

- a) Circuitos de manutenção, percursos pedonais e cicláveis, incluindo obras inerentes à sua manutenção, construções necessárias de apoio ao seu uso e vivificação e sinalética devidamente integrada no espaço em causa;
- b) Infra-estruturas e instalações necessárias ao seu funcionamento e manutenção;
- c) Obras de ampliação de edifícios existentes, desde que a área bruta de construção resultante não seja superior a 50% da preexistente;
- d) Obras de construção de novos edifícios, desde que implantados numa faixa de 20m ao longo do arruamento identificado na Planta de Zonamento – Qualificação do Solo, não podendo a sua cêrcea ser superior a 2 pisos.

3- As acções admitidas no número anterior não podem comprometer a intenção de assegurar o *continuum naturale* entre a Mata do Centro de Estágios e a Mata dos Remédios, indispensável ao acréscimo da capacidade de renovação dos recursos e da salvaguarda dos valores paisagísticos.

SECÇÃO IV

ESPAÇOS VERDES PÚBLICOS

Artigo 50.º

Identificação e regime

1- Os espaços verdes públicos compreendem as seguintes tipologias:

- a) Jardins públicos da cidade;
- b) Jardins públicos de bairro;
- c) Largos ou praças arborizadas;
- d) Jardins e parques públicos propostos.

2- Nos espaços referidos no número anterior admitem-se obras de manutenção e construções necessárias de apoio aos usos de recreio e lazer, como instalações sanitárias, quiosques e coretos, bares e esplanadas e instalações desportivas, não podendo a área de solo impermeabilizada ser superior a 10%.

3- Exceptuam-se do número anterior as obras de edificação em prédio afecto ao uso habitacional à data da publicação do presente Plano, no qual a área bruta de construção resultante não pode ser superior a 25% da preexistente.

4- Sem prejuízo do disposto no número anterior, a área destinada ao futuro Parque Urbano deve ser sujeita a projecto específico, não sendo autorizada, na sua ausência, qualquer edificação ou acção que prejudique a sua futura utilização, nomeadamente:

- a) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal, excepto quando integrada na actividade agrícola;
- b) O derrube de quaisquer árvores;



- c) Alterações à topografia do terreno;
- d) Descargas de entulho, instalação de lixeiras, parques de sucata e depósitos de materiais de construção ou de combustíveis.

CAPÍTULO VI INFRA-ESTRUTURAS

SECÇÃO I REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO

SUB-SECÇÃO I REDE VIÁRIA

Artigo 51.º

Classificação e hierarquia

A rede viária da área de intervenção do Plano, constante na Planta de Zonamento – Rede Viária e Mobilidade, é hierarquizada de acordo com as suas funções actuais e futuras em:

- a) Distribuidoras principais – estabelecem as conexões com os diferentes sectores da área do Plano e integram a circular externa de Lamego (CEL), a Avenida de Afonso Henriques e a ligação ao nó Sul da A24, constituída pelas Ruas de Macário de Castro e de Cardoso Avelino, Ruas de Alexandre Herculano e do Desterro e antiga EN 226;
- b) Distribuidoras secundárias – relacionam os principais nós da rede de distribuição principal com as vias de acesso local que percorrem a Cidade;
- c) Vias de acesso local – asseguram o acesso terminal às actividades e funções urbanas.

Artigo 52.º

Características

1- As vias distribuidoras principais e secundárias estão identificadas na Planta de Zonamento - Estrutura Viária, distinguindo-se as vias existentes das propostas.

2- À circular externa de Lamego (CEL), entre o nó de Fafel e a zona de Monsanto, aplica-se o seguinte:

- a) Faixa de rodagem aconselhável de 14 metros, com duas vias em cada sentido, com eventualidade de separador central;
- b) Estacionamento marginal interdito;
- c) Acessos marginais directos interditos;
- d) Entroncamentos com outras vias apenas com entradas e saídas de mão, preferencialmente por rotunda.

3- Às restantes distribuidoras principais e às distribuidoras secundárias, na ausência de alinhamentos estabelecidos, observam-se os seguintes condicionamentos:

- a) Zona *non-aedificandi* de 13 metros para cada lado do eixo da via, no caso de avenidas com separador central, e de 10 metros nas restantes situações;
- b) Faixa de rodagem com perfil transversal mínimo de 7 m passando a 9 ou 11 metros, consoante o estacionamento se faça, respectivamente, numa ou nas duas margens.



4- As vias de acesso local a executar são dotadas de passeios pavimentados de ambos os lados da faixa de rodagem, de largura variável em função do tipo de utilização e de dimensão nunca inferior a 3,50 ou 2,25 metros, consoante tenham ou não arborização, dispensando-se esta apenas em casos excepcionais e devidamente justificados.

5- Aquando da rectificação de vias existentes e sempre que possível são adoptadas as características estabelecidas no presente artigo para a respectiva classificação.

6- O traçado em planta das vias propostas pelo Plano tem um carácter indicativo, podendo a sua directriz ser ajustada em função do projecto de execução ou por razões cadastrais, desde que sejam garantidas as ligações urbanas preconizadas e tal não implique alterações à qualificação do solo estabelecida.

7- Às vias que integrem a rede rodoviária nacional aplica-se o estabelecido na lei, designadamente em matéria de defesa e protecção ao património rodoviário, espaços canais e servidões.

SUB-SECÇÃO II ESTACIONAMENTO

Artigo 53.º Dimensionamento

1- Nas operações de loteamento e nas obras de construção, reconstrução ou ampliação, são assegurados os lugares de estacionamento mínimo dimensionados de acordo com os parâmetros seguintes:

Tipo de ocupação	Estacionamento privado	Estacionamento público	
	Operações de loteamento, obras de construção, reconstrução e ampliação	Operações de loteamento	Obras de construção, reconstrução e ampliação
Habitação em moradia unifamiliar	1 lugar/fogo	50% dos privados	---
Habitação colectiva	1 lugar/fogo, a.b.c. < 140m²		20% dos privados
	2 lugares/fogo, a.b.c. ≥ 140m²		50% dos privados
Comércio	1 lugar/50m² de a.b.c.		50% dos privados
Serviços:			
Estabelecimentos hoteleiros	1 lugar/ 2 quartos		20% dos privados
Restauração ou de bebidas	1 lugar/ 4 lugares sentados		80% dos privados
Outros serviços	1 lugar/50m² de a.b.c.		50% dos privados
Indústria e ou armazéns	1 lugar/100m² de a.b.c.		20% dos privados

2- A previsão de lugares de estacionamento público nas obras de construção, reconstrução e ampliação é devida apenas para as construções que tenham impacte semelhante a loteamento, de acordo com os critérios estabelecidos em regulamento municipal.

3- Os espaços para estacionamento destinados a garantir as áreas mínimas referidas no número 1 deste artigo, mesmo quando inseridos no perímetro de construção de edifícios a integrar no regime de propriedade horizontal, não podem ser objecto de propriedade independente das fracções autónomas, devendo ser afectos a estas, podendo em alternativa integrar as áreas comuns de uso privativo ou condominial.



4- Nas situações de alteração de uso, o estabelecimento das exigências de estacionamento mínimo obedece às seguintes disposições:

- a) Quando da alteração de uso não resultar agravamento das exigências de estacionamento mínimo estipuladas no número 1 deste artigo, é dispensada a criação de novos lugares de estacionamento;
- b) Quando a alteração de uso tenha por finalidade a instalação de unidades de comércio, serviços, salas de espectáculos e de conferências ou outros locais de reunião, estabelecimentos hoteleiros ou equipamentos urbanos que agravem as exigências de estacionamento mínimo definidas no número 1, a dotação mínima de estacionamento a cumprir será estabelecida pela Câmara Municipal, após o estudo de cada situação particular.

5- Admite-se a dispensa, parcial ou total, do número mínimo de lugares de estacionamento exigido no número 1 do presente artigo, quando se prove a impossibilidade da sua criação, nomeadamente nos seguintes casos:

- a) Por razões de dimensões insuficientes do lote ou parcela;
- b) Por incapacidade dos acessos na execução das manobras respectivas;
- c) Por alteração não desejável da composição arquitectónica das fachadas dos edifícios confrontantes com o arruamento em que a intervenção se situa;
- d) No caso de edifícios cuja qualidade, pelo seu valor arquitectónico, histórico ou cultural, justifique a sua preservação, mesmo que haja lugar a ampliação ou obras de conservação decorrentes de projecto aprovado.

6- A dispensa da criação do número mínimo de lugares de estacionamento a que se refere o número anterior só pode ser admitida quando, para além da fundamentação técnica que demonstre a impossibilidade de cumprimento do disposto no número 1 deste artigo, não resultarem objectivamente agravadas as condições de segurança da circulação no local e não advierem efeitos negativos para a mobilidade, em resultado de sobrecarga de estacionamento automóvel na via pública.

SECÇÃO II

INFRA-ESTRUTURAS NÃO LINEARES

Artigo 54.º

Identificação

Constituem espaços próprios para infra-estruturas não lineares os identificados na Planta de Zonamento - Qualificação do Solo e respeitantes à subestação eléctrica, central de camionagem e parques de estacionamento.

Artigo 55.º

Regime

1- Nas áreas a que se refere o artigo anterior, admitem-se novas edificações e obras de ampliação, dando cumprimento ao disposto nas alíneas b) a e) do número 1 do artigo 39º.

2- Admite-se a reconversão dos usos e utilizações actuais desde que destinados a equipamentos de utilização colectiva, conforme definido no artigo 6.º do presente regulamento.



CAPÍTULO VII VALORES NATURAIS E CULTURAIS E ÁREAS DE RISCO

Artigo 56.º

Identificação

Na Planta de Zonamento – Valores Naturais e Culturais e Áreas de Risco identificam-se as áreas indicadas seguidamente que, não constituindo categorias de espaço próprio, condicionam o uso e ocupação do solo e localizam-se indistintamente em solo rural e urbano:

- a) Valores naturais;
- b) Valores panorâmicos;
- c) Valores culturais;
- d) Zonas inundáveis;
- e) Zonas de elevada e muito elevada perigosidade de incêndio;
- f) Zonas com risco de erosão.

SECÇÃO I

VALORES NATURAIS

Artigo 57.º

Identificação

As áreas de valores naturais identificadas na área do Plano, em função do grau de protecção estabelecido dividem-se em:

- a) Rede Natura 2000 – O solo rural integrado no Sítio PTCON0025-Serra de Montemuro;
- b) Áreas de protecção prioritária – integrando os *habitats* mais sensíveis, vale do rio Balsemão e cordões ribeirinhos dos principais afluentes.

Artigo 58.º

Rede Natura 2000

1- Os solos integrados na Rede Natura 2000 destinam-se à protecção e conservação de manchas de florestas naturais e de turfeiras, bem como dos ecossistemas ribeirinhos, mantendo e melhorando a qualidade da água e da vegetação ribeirinha, devendo favorecer-se o desenvolvimento das actividades agrícolas e pastorícia em mosaico com manchas florestais autóctones, favorecendo as exigências ecológicas das espécies presentes no sítio.

2- Nestas áreas, sem prejuízo da legislação geral aplicável, é interdito:

- a) O corte de vegetação arbórea e acções de desmatção completas, com excepção das acções de desmatção por faixas ou manchas, cortes faseados no tempo e no espaço e a limpeza selectiva de matos destinada à redução do risco de incêndio;
- b) A captação de água e utilização para fins particulares ou comerciais, excepto quando autorizada pelas entidades competentes;
- c) Práticas agrícolas e silvícolas susceptíveis de gerar impacte ambiental relevante, nomeadamente corte de arvoredo, instalação de novos povoamentos florestais, e uso de agro-químicos;
- d) A construção de estruturas não previstas nos PMOT.



3- Na área integrada na Rede Natura 2000 são submetidos a Avaliação de Incidências Ambientais (AIncA), nos termos do Artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Abril, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro, os projectos de:

- a) Florestação/reflorestação com espécies de rápido crescimento, em área com 5 ha ou superior e em todas as áreas onde existam habitats naturais prioritários (tipos de habitat natural ameaçados de extinção e existentes no território nacional, que se encontram assinalados com asterisco * no anexo B-I Decreto-lei n.º 140/99, de 24 de Abril, com a redacção conferida pelo Decreto-lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro);
- b) Desflorestação destinadas à conversão para outro tipo de utilização das terras;
- c) Operações de loteamento urbano, incluindo a construção de estabelecimentos e conjuntos comerciais e parques de estacionamento, não abrangidos por Plano de Pormenor;
- d) Construção de estradas municipais;
- e) Energias renováveis (eólica ou solar);
- f) Linhas eléctricas, linhas de metropolitano aéreas e subterrâneas, linhas suspensas ou análogas de tipo específico, utilizadas exclusiva ou principalmente para transporte de passageiros;
- g) Estações de tratamento de águas residuais (ETAR's);
- h) Parques de campismo;
- i) Parques temáticos;
- j) Hotéis e apartamentos turísticos localizados em solo rural.

4-Estão sujeitos a parecer vinculativo do ICNB, designadamente:

- a) A reconversão e/ou utilização de terras não cultivadas há mais de 5 anos;
- b) As acções e projectos cuja tipologia se encontre descrita no regime jurídico de impactes ambientais, mas cuja dimensão não obrigue a esse procedimento.

Artigo 59.º

Áreas de protecção prioritária

1- Estas áreas destinam-se prioritariamente à conservação dos habitats da flora e da fauna contribuindo para a salvaguarda dos valores naturais e patrimoniais em presença, salvaguardando a integração das exigências económicas, sociais e culturais características do local.

2- Nas áreas de protecção prioritária, e sem prejuízo das restrições impostas para a estrutura ecológica e para as áreas integradas na Rede Natura 2000, é interdito:

- a) A destruição da vegetação autóctone e da galeria ripícola, excepto a limpeza selectiva de matos destinada à redução do risco de incêndio;
- b) A introdução de espécies exóticas e infestantes (vegetais e animais);
- c) O uso de agro-químicos;
- d) A realização de queimadas;
- e) Construção de estruturas lineares impermeáveis para a fauna;
- f) A deposição de dragados ou outros aterros;



- g) Acções de extracção de inertes e medidas de limpeza da linha de água, excepto quando integradas em medidas de conservação e reabilitação da rede hidrográfica, desde que executadas sobre orientação da Administração da Região Hidrográficas do Norte (ARH do Norte);
- h) As actividades de recreio e lazer e de desporto na natureza, susceptíveis de afectarem a qualidade da água e o equilíbrio dos ecossistemas naturais, excepto quando autorizadas pelo município e entidades competentes;
- i) A realização de acções que degradem a qualidade da água ou a destruição da vegetação ribeirinha.

SECÇÃO II

VALORES PANORÂMICOS

Artigo 60º

Valores panorâmicos

- 1- Consideram-se com valor panorâmico excepcional os seguintes locais: Igreja dos Remédios e Escadório, Castelo, Porta dos Figos, Cadeia (nascente), cruzamento de S. João, antigo paiol do Quartel de Stª Cruz, Seminário e Alto de Calvilhe.
- 2- Na envolvência dos locais panorâmicos ou de miradouro excepcional identificados não são permitidas novas edificações, obras de ampliação ou outras acções que obstruam ou desvalorizem as panorâmicas que deles se desfrutam.
- 3- Os locais a que se refere o número 1 devem ser preservados, devendo ser criadas condições adequadas à sua fruição, através do respectivo tratamento e da instalação de mobiliário urbano adequado, devendo ser promovida a sua utilização pública.
- 4- A Câmara Municipal promove estudos de panorâmicas urbanas, estabelecendo, para a totalidade ou parte dos ângulos de visão, os condicionamentos e as acções urbanísticas tendentes a preservar e valorizar as panorâmicas da cidade a partir dos espaços em que se localizam os valores panorâmicos

SECÇÃO III

VALORES CULTURAIS

Artigo 61.º

Identificação

Os valores culturais respeitam aos conjuntos edificados e bens imóveis de valor patrimonial e aos sítios de potencial valor arqueológico que, pelo seu interesse histórico estão sujeitos a medidas de protecção e valorização estabelecidas na lei e no presente Plano, englobando:

- a) Centro histórico;
- b) Imóveis classificados e em vias de classificação;
- c) Imóveis referenciados;
- d) Sítios arqueológicos.

Artigo 62.º

Disposições gerais

- 1- São da responsabilidade de arquitecto os projectos de arquitectura referentes a obras de construção, ampliação ou alteração que ocorram no centro histórico, na área de protecção estabelecida para este e nas zonas de protecção dos imóveis classificados, em vias de classificação e referenciados.



2- No interior da zona de protecção estabelecida pelo Plano para o centro histórico e imóveis referenciados, e nas estabelecidas na lei para os imóveis classificados e em vias de classificação, quaisquer trabalhos de remodelação de terrenos e de alteração da topografia ficam condicionados à aprovação dos serviços competentes da Câmara Municipal.

3- Nos bens imóveis em cujo subsolo, debaixo do próprio imóvel ou no seu entorno se conhece ou presume a existência de vestígios arqueológicos, qualquer acção que promova movimentos de terras e/ou alteração da topografia do terreno e das camadas superficiais do solo, nas áreas de protecção, tem que ser sujeita a parecer e acompanhamento pelos serviços competentes da Câmara Municipal e da Administração Central responsáveis pela protecção do património arqueológico.

Artigo 63.º

Centro histórico

1- O centro histórico dispõe de uma zona de protecção estabelecida pelo presente Plano delimitada em função das perspectivas visuais sobre o mesmo.

2- O centro histórico é objecto de planos de salvaguarda de acordo com os objectivos estabelecidos no capítulo III, do título IV do presente regulamento aplicando-se o disposto no presente Plano enquanto os referidos planos de salvaguarda não estiverem aprovados.

Artigo 64.º

Imóveis classificados, em vias de classificação e referenciados

1- Os imóveis classificados, em vias de classificação e os referenciados ou propostos para classificação são os identificados nos quadros anexos ao presente regulamento e que dele fazem parte integrante.

2- A estes bens corresponde o perímetro de protecção legalmente estabelecido para os imóveis classificados ou em vias de classificação, definindo-se para o restante património perímetros de salvaguarda de 50 metros, medidos pelo perímetro exterior do valor patrimonial em causa.

3- Nestes imóveis qualquer intervenção deve ter como primeiro objectivo a valorização do bem em causa, só sendo admitida qualquer ampliação quando for garantida a sua recuperação.

Artigo 65.º

Sítios arqueológicos

1- Os sítios arqueológicos identificados correspondem à cerca urbana medieval, coincidente com o actual Bairro do Castelo e área de vestígios romanos de superfície respeitando à encosta nascente deste bairro.

2- Qualquer acção de que resultem movimentos de terras e/ou alteração da topografia do terreno e das camadas superficiais do solo, tem que ser sujeita a parecer dos serviços competentes da Câmara Municipal e da Administração Central responsáveis pela protecção do património arqueológico.

3- Exceptuam-se do número anterior as mobilizações de solo decorrentes das actividades agrícolas que actualmente se processam.

SECÇÃO IV

ÁREAS DE RISCO

Artigo 66º

Zonas inundáveis

1- As zonas inundáveis demarcadas correspondem às áreas atingidas pela maior cheia conhecida para o local.



2- Nas zonas inundáveis não são admitidas quaisquer acções susceptíveis de promover a alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas.

3- Excepcionalmente e desde que não seja posta em causa a segurança de pessoas e bens e sem prejuízo do regime das áreas incluídas em REN admitem-se:

- a) Obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação quando situadas em solos urbanizados e desde que as cotas dos pisos inferiores das edificações sejam superiores à cota local da máxima cheia conhecida;
- b) Construções inseridas em áreas verdes de fruição pública destinadas a apoiar actividades de recreio e lazer, desde que constituam estruturas ligeiras preferencialmente amovíveis, devendo a cota de soleira, sempre que possível, localizar-se acima do alcance da cheia.

4- Nas zonas inundáveis não é permitida a edificação de estacionamento em estrutura, arrecadações, estabelecimentos escolares, desportivos, serviços de saúde, centros de dia e lar de terceira idade, quartéis de bombeiros, instalações da PSP e GNR, instalações das forças armadas ou quaisquer outras destinadas a actividades de segurança e protecção civil ou assistência

Artigo 67º

Risco de incêndio florestal

Todas as construções, infra-estruturas, equipamentos e estruturas de apoio enquadráveis no regime de construção previsto para as categorias de espaços inseridas no Solo Rural, têm de cumprir as Medidas de Defesa contra Incêndios Florestais definidas no quadro legal em vigor e previstas no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios, bem como as definidas neste regulamento, designadamente:

- a) A construção de edificações para habitação, comércio, serviços e indústria é interdita nos terrenos classificados no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios com risco de incêndio elevado ou muito elevado, sem prejuízo das infra-estruturas definidas nas redes regionais de defesa da floresta contra incêndios;
- b) A faixa de protecção contra Incêndios Florestais constará de uma faixa de interrupção de combustível florestal com a largura mínima de 10 m, na envolvente mais próxima das edificações, constituída por material inerte não impermeável ou por revestimento vegetal de herbáceas, e de uma faixa de redução de combustível, de largura não inferior a 40 m onde a propagação do fogo é retardada através da manutenção da descontinuidade vertical e horizontal do estrato arbustivo e arbóreo pelo distanciamento obrigatório de 3 a 5 m entre os exemplares e a manutenção da limpeza da cobertura do solo.

Artigo 68º

Risco de erosão

Nas áreas com risco de erosão, sem prejuízo do regime da REN, devem ser estabelecidas medidas de controlo da erosão, contribuindo para minimizar os riscos e promover a estabilização das vertentes, não sendo admitidas actividades que contrariem este objectivo.



TÍTULO IV

PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 69.º

Programação

A acção municipal privilegia as intervenções que contribuam para alcançar os objectivos estratégicos estabelecidos no artigo 2.º do presente regulamento e também:

- a) As de consolidação e qualificação do espaço urbanizado;
- b) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infra-estruturas necessários à satisfação das carências detectadas;
- c) As que, contribuindo para a concretização dos objectivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do seu desenvolvimento;
- d) As de estruturação dos tecidos existentes quando se considerem necessárias à oferta de solo urbanizado.

Artigo 70.º

Sub-Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

1- Entende-se por Sub-Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG) a zona urbana correspondente a um subsistema de ordenamento urbanístico, tendo como objectivo a execução programada das áreas urbanizáveis, das áreas de equipamentos e espaços públicos estruturantes ou a salvaguarda dos valores patrimoniais edificados, estando sujeitas à elaboração de Planos de Pormenor ou operações urbanísticas de conjunto.

2- As SUOPG encontram-se delimitadas na Planta de Zonamento-Qualificação do Solo, podendo ser reajustadas nos seus limites por razões de cadastro de propriedade ou, quando tal for justificado, em sede de Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.

Artigo 71.º

Instrumentos de programação e execução

Na programação e execução do Plano são considerados os seguintes instrumentos:

- a) Plano de Pormenor;
- b) Unidade de Execução;
- c) Programas de Acção Territorial;
- d) Operações urbanísticas nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

Artigo 72.º

Cedências

1- Nas operações de loteamento e nas situações equivalentes definidas em Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação em área não abrangida pelo artigo 73º, são cedidas ao domínio municipal áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, equipamentos e infra-estruturas viárias, dimensionados de acordo com os parâmetros seguintes:



	Equipamentos	Espaços verdes	Arruamentos	Estacionamento
Habituação	40 m²/fogo ou por 120 m² de a.b.c.	30 m²/fogo ou por 120 m² de a.b.c.	-Faixa de rodagem maior ou igual a 6,5m;	Os estabelecidos no artigo 53.º
Comércio	0,2 m²/m² de a.b.c.	0,2 m²/m² de a.b.c.	-Estacionamento maior ou igual a 2,15m;	
Serviços	0,2 m²/m² de a.b.c.	0,2 m²/m² de a.b.c.	-Passeios maiores ou iguais a 3,0 m	
Indústria e armazéns	0,23m²/m² de a.c.	0,1m²/m² de a.c.	-Faixa de rodagem maior ou igual a 7,0m; -Estacionamento maior ou igual a 2,5m; -Passeios maiores ou iguais a 3,0m	

2- As cedências devidas no âmbito das operações urbanísticas abrangidas pelo artigo 73.º correspondem:

- Às cedências gerais propostas pelo Plano destinadas a zonas verdes públicas, equipamentos e vias identificadas na Planta de Zonamento ou no conteúdo programático das sub-unidades operativas de planeamento e gestão;
- Às cedências locais que servem directamente o conjunto a edificar, em acordo com o resultante do desenho urbano.

3- As parcelas de espaços verdes e de utilização colectiva a ceder ao domínio público municipal, serão tais que, pelo menos, 75% da área total correspondente constitua uma parcela única não descontínua, não sendo de admitir parcelas para aquele fim com área inferior a 250 m² ou 500 m², que permitam, respectivamente, a inscrição de um quadrado com 12 metros ou 16 metros de lado, consoante se trate de uma operação destinada exclusivamente a habitação unifamiliar ou destinada a outras tipologias de habitação e/ou outros usos.

4- As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e a equipamentos de utilização colectiva a integrar no domínio municipal têm que possuir acesso directo a espaço ou via pública e a sua localização e configuração são de forma a contribuir efectivamente para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local.

5- As áreas cedidas para espaços verdes e de utilização colectiva decorrentes da solução urbanística adoptada e que respeitem a espaços de utilização local, são sempre encargo dos interessados no loteamento.

CAPÍTULO II

PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

Artigo 73.º

Âmbito

O princípio de perequação compensatória a que se refere o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) é aplicado:

- Nas operações urbanísticas a levar a efeito nas unidades de execução ou planos de pormenor incluídos em SUOPG e correspondentes a áreas de expansão;
- Nas áreas a sujeitar a Plano de Pormenor ou nas Unidades de Execução que venham a ser delimitadas, mesmo que não incluídas em SUOPG estabelecida pelo Plano.

Artigo 74.º

Mecanismos

1- Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos de planeamento e de execução para as áreas a que se refere a alínea a) do número anterior são o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.

2- O índice médio de utilização tem os seguintes valores para cada grupo homogéneo de SUOPG:



- a) SUOPG 6: 0,8;
- b) SUOPG 3, 11, 19 e 21: 0,65;
- c) SUOPG 7, 8, 17 e 18: 0,55;
- d) SUOPG 1, 2 e 12: 0,35

3- A cedência média é a mesma para todas as áreas referidas nas alíneas a) e b) no número 2 do artigo anterior, tomando o valor de 0,65.

4- Nas situações em que ocorrem diferentes usos ou tipologias, pode a edificabilidade ser afectada de coeficiente de homogeneização, função da relação entre o valor do custo de construção e o valor de venda verificados na área geográfica em apreço.

5- A Câmara Municipal pode ainda, tendo como finalidade a obtenção de meios financeiros adicionais para a realização de infra-estruturas urbanísticas e para o pagamento de indemnizações por expropriação, instituir um mecanismo perequativo a integrar na Taxa Municipal de Urbanização para o restante solo urbano do Plano, função do índice de construção admitido para o prédio e das cedências gerais efectivadas, tendo como referência o índice médio e a cedência média da zona urbana onde o prédio se insere.

Artigo 75.º

Aplicação

1- É fixado, para cada um dos prédios abrangidos pelas áreas a que se refere o artigo 73.º, um direito abstracto de construir dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do respectivo prédio, que se designa por edificabilidade média.

2- Nas áreas incluídas em RAN, REN ou, simultaneamente, em RAN e REN e para efeitos perequativos, face à sua vinculação situacional, a edificabilidade média é de, respectivamente, 40%, 30% e 20% da calculada em acordo com o número anterior.

3- A edificabilidade de cada prédio é a estabelecida pelos instrumentos a elaborar no âmbito das áreas a que se refere o artigo 73.º, tendo como referência o estabelecido na Planta de Zonamento - Qualificação do Solo e nos conteúdos programáticos respectivos do capítulo seguinte.

4- Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deverá ceder para o domínio privado do município a área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso, concentrada num ou mais prédios.

5- Quando a edificabilidade do prédio for inferior à edificabilidade média, o proprietário será compensado tal como dispõe o RJGT.

6- Em alternativa às medidas de compensação estabelecidas nos números 4 e 5 anteriores, é admitida a compra e venda da edificabilidade, desde que realizada na área abrangida pela UOPG, Plano de Pormenor ou Unidade de Execução em causa.

7- Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o número 5 do presente artigo.

8- Devem ser cedidas ao município, livres de quaisquer ónus, encargos ou responsabilidades, as parcelas de terrenos a que se refere o número 2 do artigo 72.º do presente regulamento.

9- Quando a área de cedência efectiva for superior ou inferior à cedência média, deve verificar-se a compensação nos termos do disposto no RJGT.

10- A comparticipação nos custos de urbanização processa-se de acordo com o disposto no RJGT.



CAPÍTULO III

SUB-UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 76.º

Identificação

As SUOPG identificadas na Planta de Zonamento – Qualificação do Solo são as seguintes:

- SUOPG 1 – Souto Covo;
- SUOPG 2 – Repolos;
- SUOPG 3 – Cruz Alta;
- SUOPG 4 – Quinta da Cruz Alta;
- SUOPG 5 – Jardim da República;
- SUOPG 6 – Nazes;
- SUOPG 7 – Amoreiras;
- SUOPG 8 – Barreirinha;
- SUOPG 9 – Parque Urbano;
- SUOPG 10 – Pavilhão Multiusos;
- SUOPG 11 – Quinta da Boavista;
- SUOPG 12 – Ortigosa;
- SUOPG 13 – Bairro do Castelo;
- SUOPG 14 – Centro histórico - Almacave;
- SUOPG 15 – Centro histórico - Sé;
- SUOPG 16 – Bairro da Ponte;
- SUOPG 17 – Pedregal;
- SUOPG 18 – Hospital;
- SUOPG 19 – Calvilhe Nascente;
- SUOPG 20 – Quinta de Calvilhe;
- SUOPG 21 – Calvilhe Poente.

Artigo 77.º

Conteúdos programáticos

Para as SUOPG identificadas são adoptados os seguintes conteúdos programáticos:

1 – SUOPG 1 – Souto Covo

- a) Objectivos
 - i) Concretizar a via proposta no Plano de ligação ao Relógio de Sol;
 - ii) Permitir o reperfilamento da via de ligação ao lugar de Souto Covo.
- b) Parâmetros urbanísticos
 - i) A tipologia de habitação é unifamiliar isolada;
 - ii) Índice de utilização máximo de 0,4;
 - iii) Cércea máxima de 2 pisos.
- c) Execução

A urbanização e a edificação são precedidas da constituição de uma Unidade de Execução.



2 – SUOPG 2 – Repolos

a) Objectivos

- i) Concretizar a via proposta no Plano de ligação ao Relógio de Sol;
- ii) Permitir o reperfilamento da via de ligação ao lugar de Souto Covo;
- iii) Disponibilizar os solos necessários ao reperfilamento da EM 206.

b) Parâmetros urbanísticos

- i) A tipologia de habitação é unifamiliar isolada;
- ii) Índice de utilização máximo de 0,4;
- iii) Cércea máxima de 2 pisos.

c) Execução

A urbanização e edificação são precedidas da constituição de Unidade de Execução.

3 – SUOPG 3 – Cruz Alta

a) Objectivos

- i) Disponibilizar áreas para espaços verdes e de utilização colectiva;
- ii) Possibilitar a continuidades dos arruamentos a Norte.

b) Parâmetros urbanísticos

- i) A tipologia de habitação é multifamiliar;
- ii) O índice de utilização máximo de 0,8;
- iii) Cércea máxima de 3 pisos.

c) Execução

A urbanização e a edificação são precedidas da constituição de duas Unidades de Execução, uma a nascente e outra a poente do arruamento existente.

4 – SUOPG 4 – Quinta da Cruz Alta

a) Objectivos

Correspondendo ao perímetro do actual quartel da Cruz Alta. Nesta área, aquando da reconversão do uso actual, é privilegiada a instalação de equipamentos e serviços que visem usos de interesse público.

b) Parâmetros urbanísticos

- i) O índice de utilização máximo de 0,8;
- ii) A área máxima de solo impermeabilizado é de 75%.

c) Execução

A reconversão do uso actual desta sub-unidade é precedida de Plano de Pormenor.

5 – SUOPG 5 – Jardim da República

a) Objectivos

Reabilitar e ampliar o actual edifício dos Paços do Concelho, construir um novo edifício técnico-administrativo, parque de estacionamento enterrado e requalificar todo o espaço envolvente.

b) Parâmetros urbanísticos

- i) Índice de construção global inferior ou igual a 0,35;



- ii) A cêrcea máxima de qualquer edifício não superior a 3 pisos;
- iii) Parque de estacionamento automóvel para uso público enterrado com uma capacidade não inferior a 200 lugares.

c) Execução

O programa desta sub-unidade executa-se por projecto específico a elaborar pela Câmara Municipal.

6 – SUOPG 6 – Nazes

a) Objectivos

- i) Disponibilização do espaço canal correspondente à circular urbana, em função do perfil transversal proposto pelo presente Plano;
- ii) Demolição, a encargo da Câmara Municipal, do bairro de construções precárias, com o sequente realojamento dos residentes em novos edifícios a construir, de preferência no local ou na sua proximidade;

b) Parâmetros urbanísticos

- i) A tipologia é de habitação multifamiliar;
- ii) Índice de utilização máximo de 1,0;
- iii) Cêrcea máxima de 4 pisos.

c) Execução

A urbanização e a edificação executam-se no âmbito de duas operações de loteamento, individualizando a parcela actualmente ocupada com habitação precária, eventualmente integrada numa Unidade de Execução.

7 – SUOPG 7 – Amoreiras

a) Objectivos

- i) Salvaguardar as áreas integradas na estrutura ecológica urbana;
- ii) Disponibilizar os solos necessários à execução do troço da circular externa de Lamego;
- iii) Viabilizar a ligação preconizada no Plano.

b) Parâmetros urbanísticos

- i) A tipologia é de habitação unifamiliar e/ou multifamiliar;
- ii) Índice de utilização máximo de 0,8;
- iii) Cêrcea máxima de 4 pisos.

c) Execução

A urbanização e a edificação executam-se no âmbito de uma Unidade de Execução.

8 – SUOPG 8 – Barreirinha

a) Objectivos

- i) Garantir a integração no contexto urbano geral;
- ii) Executar a via local preconizada no Plano.

b) Parâmetros urbanísticos

- i) A tipologia é de habitação unifamiliar;
- ii) Índice de utilização máximo de 0,6;
- iii) Cêrcea máxima de 2 pisos.



c) Execução

- i) A urbanização e edificação são apoiadas em Unidade de Execução, eventualmente enquadrada em Plano de Pormenor;
- ii) Enquanto a operação urbanística não estiver em vigor, são interditas novas construções ou qualquer acção que prejudique a proposta do Plano, sem prejuízo da manutenção das actividades existentes à data da entrada em vigor do presente Plano.

9 – SUOPG 9 – Parque Urbano

a) Objectivos

Promover espaços de utilização colectiva com características de parque urbano devidamente articulados com a envolvente, em particular com os equipamentos propostos na SUOPG 10;

b) Execução

- i) São elaborados projectos de execução específicos;
- ii) Até à conclusão do projectos definidos no nº 1 do Artigo 40º para a área de equipamento e no nº 4 do Artigo 50.º para o Parque Urbano, são interditas as acções definidas nesse articulado.

10 – SUOPG 10 – Pavilhão Multiusos

a) Objectivos

- i) Manutenção das piscinas municipais e transferência da actual feira;
- ii) Construção das piscinas municipais cobertas;
- iii) Consideração de um pavilhão multiusos, para eventos diversos, de natureza sócio-económica, desportiva, recreativa e cultural;
- iv) Requalificação das margens da Ribeira do Coura e sua disponibilização para uso público;
- v) Disponibilização de um parque de estacionamento público para serviços das actividades a instalar e de apoio ao parque urbano;
- vi) Instalação de actividades dinamizadoras desta zona da Cidade nomeadamente serviços e comércio e também áreas recreativas e de convívio devidamente articuladas com as previstas para o parque urbano.

b) Parâmetros urbanísticos

- i) Índice de utilização inferior ou igual a 1,0;
- ii) Cércia máxima de 4 pisos.

c) Execução

- i) É elaborado projecto de execução específico;
- ii) Na ausência do projecto que consagre o programa definido no artigo anterior são interditas novas construções ou qualquer acção que prejudique a sua futura implementação, sem prejuízo da manutenção das actividades existentes à data da entrada em vigor do presente Plano.

11 – SUOPG 11 – Quinta da Boavista

a) Objectivos

- i) Promover a constituição de espaços públicos que tirem partido da dominância visual sobre o castelo;



- ii) Garantir a integração no contexto urbano geral, nomeadamente a sua relação funcional com o edificado existente a poente.
- b) Parâmetros urbanísticos:
 - iii) A tipologia é de habitação multifamiliar;
 - iv) Índice de utilização máximo de 0,8;
 - v) Cércea máxima de 3 pisos.
- c) Execução

A urbanização e a edificação executam-se no âmbito de uma operação de loteamento.

12 – SUOPG 12 – Ortigosa

- a) Objectivos
 - i) Promover a relação funcional com o tecido urbano a nascente;
 - i) Garantir a continuidade da estrutura ecológica urbana.
- b) Parâmetros urbanísticos:
 - i) A tipologia é de habitação unifamiliar isolada;
 - ii) Índice de utilização máximo de 0,4;
 - iii) Cércea máxima de 2 pisos.
- c) Execução

A urbanização e a edificação executam-se no âmbito de uma operação de loteamento

13 – SUOPG 13 – Bairro do Castelo

- a) Objectivos
 - i) Promover a salvaguarda do património edificado;
 - ii) Requalificar o espaço público privilegiando o acréscimo gradual da pedonização desses espaços.
- b) Execução
 - i) A Câmara Municipal promove um Plano de Pormenor de Salvaguarda;
 - ii) Enquanto o Plano referido não estiver em vigor, a ocupação, o uso e a transformação do solo regem-se pelo presente Regulamento.

14 – SUOPG 14 – Centro Histórico - Almacave

- a) Objectivos
 - i) Promover a salvaguarda do património edificado;
 - ii) Requalificar o espaço público privilegiando o acréscimo gradual da pedonização desses espaços.
- b) Execução
 - i) A Câmara Municipal promove um ou mais Planos de Pormenor de Salvaguarda.
 - ii) Enquanto o Plano referido não estiver em vigor, a ocupação, o uso e a transformação do solo regem-se pelo presente Regulamento.



15 – SUOPG 15 – Centro Histórico - Sé

a) Objectivos

- i) Promover a salvaguarda do património edificado;
- ii) Requalificar o espaço público privilegiando o acréscimo gradual da pedonização desses espaços.

b) Execução

- i) A Câmara Municipal promove um ou mais Planos de Pormenor de Salvaguarda.
- ii) Enquanto o Plano referido não estiver em vigor, a ocupação, o uso e a transformação do solo regem-se pelo presente Regulamento.

16 – SUOPG 16 – Bairro da Ponte

a) Objectivos

- i) Promover a salvaguarda do património edificado;
- ii) Requalificar o espaço público privilegiando o acréscimo gradual da pedonização desses espaços.

b) Execução

- i) A execução desta sub-unidade deve apoiar-se em Plano de Pormenor de Salvaguarda;
- ii) Enquanto o Plano referido não estiver em vigor, a ocupação, o uso e a transformação do solo rege-se pelo presente Regulamento.

17 – SUOPG 17 – Pedregal

a) Objectivos

- i) Permitir o reperfilamento da estrada municipal existente;
- ii) Garantir a integração no contexto urbano geral, nomeadamente a sua relação funcional com as operações urbanísticas aprovadas a sul.

b) Parâmetros urbanísticos

- ii) A tipologia é de habitação uni ou bifamiliar;
- iii) Índice de utilização máximo de 0,6;
- iv) Cércea máxima de 3 pisos.

c) Execução

A urbanização e a edificação são precedidas da constituição de duas Unidades de Execução, separadas pelo arruamento existente.

18 – SUOPG 18 – Hospital

a) Objectivos

- i) Garantir a articulação viária com as áreas a consolidar, a norte;
- ii) Permitir o reperfilamento do actual arruamento público confinante com a SUOPG;
- iii) Garantir o adequado tratamento paisagístico da parcela incluída na estrutura ecológica urbana.

b) Parâmetros urbanísticos

- i) A tipologia é de habitação uni ou bifamiliar;
- ii) Índice de utilização máximo de 0,6;



iii) Cércia máxima de 3 pisos.

c) Execução

A urbanização e edificação são enquadradas em Unidade de Execução.

19 – SUOPG 19 – Calvilhe Nascente

a) Objectivos

- i) Garantir o adequado enquadramento do imóvel de valor patrimonial existente à ilhargia do arruamento público existente;
- ii) Viabilizar a instalação de miradouro no local identificado como de valor panorâmico;
- iii) Prever espaço público de utilização colectiva na envolvente do miradouro referido e em toda a extensão do festo existente;
- iv) Disponibilizar uma bolsa de reserva para fins residenciais.

b) Parâmetros urbanísticos

- i) A tipologia de habitação é multifamiliar;
- ii) Índice de utilização máximo de 0,8;
- iii) Cércia máxima de 3 pisos.

c) Execução

A urbanização e a edificação ficam condicionadas à prévia elaboração de Plano de Pormenor.

20 – SUOPG 20 – Quinta de Calvilhe

a) Objectivos

- i) Instalação de superfície comercial e de serviços;
- ii) Prever ligação viária a partir da rotunda actual, a reformular, de acesso à SUOPG 19.

b) Parâmetros urbanísticos

- i) Índice de utilização máximo de 1,0;
- ii) Cércia máxima de 3 pisos ou 15 metros.

c) Execução

É elaborado projecto de execução específico.

21 – SUOPG 21 – Calvilhe Poente

a) Objectivos

- i) Viabilizar a eliminação do espaço industrial previsto no PDM de Lamego;
- ii) Disponibilizar uma bolsa de reserva para fins residenciais, articulada com a SUOPG 19.

b) Parâmetros urbanísticos

- i) A tipologia de habitação é multifamiliar;
- ii) Índice de utilização máximo de 0,8;
- iii) Cércia máxima de 3 pisos.

c) Execução

A urbanização e edificação são enquadradas em Unidade de Execução.



TITULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 78.º

Revogação

Com a entrada em vigor do Plano de Urbanização de Lamego é revogado o Plano Geral de Urbanização publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º320, de 7 de Outubro de 1992.

Artigo 79.º

Vigência

O Plano de Urbanização de Lamego vigora por um período de 8 anos, sem prejuízo de, nos termos da lei, a sua revisão ou alteração poder ocorrer antes de decorrido esse prazo.

Artigo 80.º

Entrada em vigor

O Plano de Urbanização de Lamego entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

Lamego, Setembro de 2009



ANEXO I: PATRIMÓNIO CLASSIFICADO, EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO E PROPOSTO PARA CLASSIFICAÇÃO

Monumentos Nacionais

- Castelo de Lamego (Rua do Castelo - Almacave)
- Cisterna (Rua da Cisterna - Almacave)
- Sé de Lamego (Largo da Sé - Sé)
- Igreja de Sta. Maria de Almacave (Rua das Cortes - Almacave)

Imóveis de Interesse Público

- Cruzeiro do Bom Jesus dos Terramotos e Perseguidos (Largo da Sr.^a dos Perseguidos - Almacave)
- Capela de Nsa. Sr.^a da Esperança (Rua do Cerdeiral - Almacave)
- Santuário de Nsa. Sr.^a dos Remédios, incluindo a escadaria e respectivo parque (Parque dos Remédios - Sé)
- Chafariz dos Remédios (Parque dos Remédios - Sé)
- Cruzeiro Gótico (Museu de Lamego - Sé)
- Igreja de St^a Cruz (Largo de Sta. Cruz - Sé)
- Casa das Brolhas (Rua Macário de Castro - Sé)
- Igreja do Desterro (Largo do Desterro - Sé)
- Cine-Teatro Ribeiro da Conceição (Av. Visconde Guedes Teixeira - Sé)

Imóveis em Vias de Classificação

- Capela de Nsa. Sr.^a dos Meninos (Bairro da Ponte - Sé)
- Igreja do Mosteiro das Chagas (Av. Padre Alfredo Pinto Teixeira - Almacave)

Imóveis Propostos para Classificação ou Referenciados

- Edifício da Câmara Municipal (Av. Padre Alfredo Pinto Teixeira - Almacave)
- Igreja da Graça (Rua Marquês de Pombal - Almacave)
- Casa dos Pinheiros de Aragão (Rua Marquês de Pombal - Almacave)
- Casa do Parque (Rua da Cruz - Almacave)
- Casa de Almacave (Rua das Cortes - Almacave)
- Capela do Salvador ou da N. Sr.^a da Paz (Bairro do Castelo - Almacave)
- Igreja de S. Francisco (Rua de Almacave - Almacave)
- Casa da Roda (Rua do Castelo - Almacave)
- Casa das Albergarias (Rua da Olaria - Sé)
- Casa dos Padilhas (Largo do Banco - Sé)
- Messe dos Oficiais (Av. Regimento de Infantaria n.º 9 - Sé)
- Museu de Lamego (Largo de Camões - Sé)
- Casa dos Mores (Rua Macário de Castro - Sé)
- Casa dos Silveiras (Largo da Sé - Sé)
- Casa do Poço (Largo da Sé - Sé)
- Casa dos Loureiros (Rua dos Loureiros - Sé)
- Casa do Espírito Santo (Praça Henrique Veiga de Macedo - Sé)
- Capela do Espírito Santo (Praça Henrique Veiga de Macedo - Sé)
- Casa dos Viscondes de Ameirós (Rua da Pereira - Sé)
- Casa dos Serpas (Largo João de Almeida - Sé)
- Casa dos Pereira Coutinhos (Largo do Chafariz - Sé)
- Chafariz do Bairro da Ponte (Largo do Chafariz - Sé)
- Capela de S. Lázaro (Rua de S. Lázaro - Sé)