

Resolução do Conselho de Ministros n.º 148-B/2002

A Assembleia Municipal de Ourém aprovou, em 23 de Novembro de 2001, a revisão do Plano de Urbanização de Fátima, no município de Ourém.

O Plano de Urbanização de Fátima foi ratificado pela Portaria n.º 633/95, de 21 de Junho.

A elaboração da presente revisão decorreu sob a vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho.

Como o Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, foi entretanto revogado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que aprovou o novo regime de instrumentos de gestão territorial, a ratificação terá de ser feita ao abrigo deste diploma.

Foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à emissão de pareceres das entidades e ao inquérito público, previstos, respectivamente, nos artigos 13.º e 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Verifica-se a conformidade da revisão do Plano de Urbanização de Fátima com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção:

Do n.º 2 do artigo 6.º do Regulamento, em virtude de prever uma situação sujeita a ratificação do Governo não consagrada no artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro; Da primeira parte do n.º 2 do artigo 61.º do Regulamento, pelo facto de o Plano de Pormenor de Aljustrel, não sendo um plano eficaz, não poder estabelecer as condições específicas do uso, ocupação e transformação do solo para a unidade operativa de planeamento e gestão n.º 3 — Aljustrel.

Do n.º 2 do artigo 86.º do Regulamento, uma vez que, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 74/98, de 11 de Novembro, o início da vigência do Plano não pode, em caso algum, verificar-se no próprio dia da publicação.

Salienta-se que, dos planos de pormenor referidos no n.º 1 do artigo 83.º do Regulamento, só o Plano de Pormenor do Quarteirão se encontra actualmente em vigor, não sendo ainda eficazes o Plano de Pormenor de Nossa Senhora das Vitórias e o Plano de Pormenor de Aljustrel.

Recomenda-se que, aquando da execução do Plano, haja uma escolha ponderada das tipologias dos equipamentos a construir, tendo como referência os critérios de planeamento contidos nas «Normas para a programação e caracterização de equipamentos colectivos», publicadas pela Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, do Ministério das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente, em 2002.

O município de Ourém não dispõe de plano director municipal, pelo que a revisão do Plano de Urbanização está sujeita a ratificação pelo Conselho de Ministros, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Foi emitido parecer favorável pela Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Lisboa e Vale do Tejo.

Considerando o disposto na alínea b) do n.º 1 e no n.º 8 do artigo 80.º, conjugado com o n.º 2 do artigo 94.º, ambos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar parcialmente a revisão do Plano de Urbanização de Fátima, no município de Ourém, cujo Regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Excluir de ratificação o n.º 2 do artigo 6.º, a primeira parte do n.º 2 do artigo 61.º e o n.º 2 do artigo 86.º, todos do Regulamento.

Presidência do Conselho de Ministros, 4 de Dezembro de 2002. — O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso*.

Regulamento do Plano de Urbanização de Fátima**CAPÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Objecto**

O presente Regulamento estabelece as condições de ocupação, uso e transformação dos solos, e respectiva edificação, que integram a área objecto do Plano de Urbanização de Fátima.

Artigo 2.º**Âmbito territorial**

O Plano de Urbanização de Fátima, adiante abreviadamente designado por Plano, engloba o aglomerado urbano de Fátima, definido pelo seu perímetro urbano, delimitado na planta de zonamento anexa ao presente Regulamento.

Artigo 3.º**Enquadramento jurídico**

O presente Regulamento enquadra-se na legislação vigente respeitante aos planos de urbanização durante o seu processo de elaboração e inquérito público, designadamente no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e legislação complementar.

Artigo 4.º**Composição**

1 — O presente Plano é constituído pelos seguintes elementos fundamentais:

- a) O Regulamento, traduzido graficamente nas plantas indicadas nas alíneas b) e c) do presente número;
- b) A planta de zonamento (desenho n.º 1);
- c) A planta de condicionantes (desenhos n.ºs 2A e 2B).

2 — Constituem elementos complementares do Plano:

- a) O Relatório;
- b) A planta de enquadramento (desenho n.º 0);
- c) O programa de execução;
- d) O plano de financiamento.

3 — Constituem elementos anexos ao Plano:

- a) A planta da situação existente (desenho n.º 3);
- b) Os estudos de caracterização incluídos no volume do relatório;
- c) As plantas anexas seguintes:

- c1) Planta da estrutura territorial;
- c2) Planta da rede viária e pedonal e estacionamento;

- c3) Planta da estrutura verde e espaços exteriores urbanos;
- c4) Planta do traçado do sistema de abastecimento de água;
- c5) Planta dos traçados dos sistemas de águas residuais e águas pluviais;
- c6) Planta da rede principal de distribuição de energia eléctrica;
- c7) Perfis longitudinais das novas vias arteriais propostas.

4 — Para efeitos da definição dos parâmetros e condições de uso, ocupação, transformação e edificabilidade, devem ser considerados cumulativamente os referentes à planta de zonamento e à planta de condicionantes, prevalecendo os mais restritivos.

5 — O relatório e restantes elementos complementares e anexos devem ser considerados para melhor compreender o sentido do Plano e assim garantir o seu bom entendimento e execução.

Artigo 5.º

Vinculação

1 — As disposições do presente Regulamento são de cumprimento obrigatório nas relações entre os diferentes níveis da Administração Pública e entre esta e os administrados.

2 — Os licenciamentos, aprovações e autorizações previstas no presente Regulamento exercidos no âmbito das atribuições e competências dos órgãos do município de Ourém não prejudicam as atribuições e competências cometidas pela lei às demais entidades de direito público.

Artigo 6.º

Vigência e revisão do Plano

1 — O Plano deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da sua entrada em vigor.

2 — Decorrido o prazo de 10 anos referido no n.º 1 sem que o Plano tenha sido revisto, ficam sujeitos a ratificação do Governo todos os planos de pormenor que com aquele tenham área comum.

Artigo 7.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

Solo urbano — área de terreno dotada da maior parte das infra-estruturas urbanísticas, e equipamentos de interesse colectivo, e em que as parcelas de solo se encontram edificadas ou se destinam principalmente à edificação;

Solo urbanizável — área de terreno que, segundo as determinações de plano municipal, virão a adquirir as características de solo urbano, através da realização das infra-estruturas urbanísticas, dos equipamentos de interesse colectivo e da edificação;

Solo não urbanizável — área de terreno correspondente a um dos seguintes usos: agrícola, florestal, agro-florestal ou natural;

Zona industrial — área de terreno exclusivamente destinada a actividades industriais e a armazéns e serviços conexos, e dotada das infra-estruturas urbanísticas específicas correspondentes;

Perímetro urbano — conjunto das áreas de uso urbano, uso urbanizável e uso industrial;

Superfície bruta (S_b) — a superfície bruta é igual ao somatório das áreas de terreno de equipamentos colectivos, e espaços públicos de utilização colectiva e a superfície líquida;

Superfície líquida ou à parcela edificável (S_l) — é o somatório das áreas de arruamentos e espaços públicos em geral mais as áreas ocupadas pelas construções e seus logradouros privados ou a área de uma parcela edificável não resultante de operação de loteamento e sem área a destinar a equipamentos colectivos e áreas públicas de utilização colectiva:

$$S_l = S_{arr} + A_o + S_{log}$$

sendo:

S_{log} — superfície de logradouros privados, individuais ou colectivos;

S_{arr} — superfície ocupada por arruamentos, que inclui as áreas de faixas de rodagem, passeios públicos e áreas de estacionamento;

A_o — área de implantação;

Superfície de lote (S_{lote}) — refere-se à área de um lote urbano, isto é, de uma parcela resultante de uma operação de loteamento, composta pela área de implantação dos edifícios mais a área de espaço livre do lote, designadamente por logradouro:

$$S_{lote} = A_o + S_{log}$$

Densidade habitacional — o quociente entre o número de fogos e a superfície de solo que está afectada a este uso (sendo expressa em fogos por hectare):

$$D = F/S$$

A densidade habitacional pode ser bruta, líquida (ou à parcela), ou ao lote, de acordo com o tipo de área de terreno S a que reporta;

Área de implantação das construções (A_o) — área ocupada por edifícios, também designada área de terreno ocupada. A área de implantação corresponde à projecção vertical do edifício sobre a representação em plano horizontal do terreno (excluindo varandas e platibandas);

Área de construção (ΣA_j) — também designada por área de pavimentos cobertos ou área de laje; é medida pelo extradorso das paredes exteriores; corresponde ao somatório das áreas dos tectos (ou dos pavimentos cobertos) a todos os níveis j da edificação;

Índice de utilização ou índice de construção do terreno (i) — é definido pela relação entre a área de construção e a área do terreno a que se refere:

$$i = \Sigma A_j / S$$

O índice de utilização pode ser bruto, líquido (ou à parcela), ou ao lote, de acordo com o tipo de área de terreno S a que se reporte;

Percentagem de ocupação do terreno ou índice de implantação (p) ou índice de ocupação — é a relação entre a área de ocupação (implantação) e a área do terreno que serve de base à operação:

$$p = (A_o / S) \times 100$$

A percentagem de ocupação do terreno é bruta, líquida (ou à parcela), ou ao lote, de acordo com o tipo de área de terreno S a que se reporte. Quando não seja expressa em percentagem, designa-se por índice de implantação ou de ocupação;

Índice de impermeabilização do terreno — é a relação entre a soma da área de implantação e de todas as áreas pavimentadas, e a área do terreno. Este índice só é estabelecido à parcela ou ao lote;

Volumetria ou cêrcea volumétrica (V) — é o espaço contido pelos planos que não são interceptados pela construção. Estes planos são definidos em estudo volumétrico, normalmente correspondente às fachadas anterior e de tardoz (paralelas à berma do arruamento), às fachadas laterais (normalmente perpendiculares à berma do arruamento) e à cobertura (plana ou não, neste caso podendo ter uma, duas, três, quatro ou mais «águas»);

Altura total do edifício — a altura total da construção é medida a partir do ponto mais baixo de contacto entre a superfície do solo após modelação e o edifício até ao ponto culminante da construção (até à cumeeira ou até ao capeamento das guardas do terraço, quando for este o remate superior dos edifícios), excluindo elementos técnicos e decorativos (chaminés, antenas, cornijas, etc.);

Altura máxima da fachada — altura da fachada até ao beirado ou até ao capeamento da guarda, se existir;

Alinhamento — a relação entre a implantação dos edifícios, com os seus planos de fachadas, e o desenvolvimento do traçado das vias, tomando em consideração a largura dos arruamentos e passeios, o espaço condicionado pelas infra-estruturas enterradas e pela eventual arborização, e ainda as áreas destinadas a estacionamento de viaturas;

Recuo anterior ou da fachada principal — é a distância que vai da linha de separação entre a via pública e o lote e a linha de intercepção no solo do plano da fachada, no caso da distância ser diferente de zero. O recuo especifica-se pela distância mínima a respeitar. O recuo de tardoz é sempre imperativo e resulta das disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas. Fixam-se também os recuos laterais;

Profundidade de empena — a distância entre os planos das fachadas principais e de tardo;z;

Cota de soleira — a alimetria da entrada concretizada no plano horizontal da soleira onde funciona a porta principal;

Construções ou equipamentos religiosos ou construções de carácter religioso — construções que estejam de modo permanente e directo afectas ao exercício de liberdade religiosa, designadamente por incluírem lugares de culto e instalações acessórias do culto, como casas de acolhimento e de recolhimento, que cabe ao Santuário de Nossa Senhora de Fátima confirmar, caso a caso;

Armazéns — edifícios ou partes de edifícios destinados, a título principal, ao depósito e conservação de bens; as áreas de construção para armazém adstritas a um outro uso principal ficam afectas ao regime do uso principal;

Área de uma unidade comercial — conjunto da área bruta de construção destinada a venda e da área destinada a armazéns de apoio, bem como a área bruta de construção de oficinas destinadas a reparação dos bens e produtos comercializados pela unidade comercial;

Locais de actividades nocturnas de recreio e lazer — estabelecimentos comerciais cujo horário de funcionamento se inicie ou se prolongue após as 24 horas, tais como clubes nocturnos e discotecas;

Equipamentos colectivos e equipamentos de interesse colectivo — correspondem a usos para a prestação de serviços indispensáveis à satisfação de necessidades básicas, tais como o ensino, a saúde, o desporto, a segurança social, a protecção civil e a administração pública. Para efeitos do regime de uso do solo estabelecido no Plano, os equipamentos de interesse colectivo podem ser também de promoção privada;

Parcela — designação genérica de qualquer prédio com descrição cadastral própria a que correspondem inscrições predial e matricial, respectivamente na conservatória do registo predial e na repartição de finanças. Para efeitos do presente Regulamento, sempre que uma parcela tenha resultado de uma operação de loteamento será apenas designada por lote;

Lote — parcela de terreno edificável resultante de uma operação de loteamento urbano;

Moradia — edifício destinado a habitação, com um ou dois fogos, com entradas independentes a partir do exterior do edifício;

Edifício de habitação colectiva ou edifício multifamiliar — edifício destinado a habitação, com três ou mais fogos e acessos verticais comuns;

Edifício de utilização mista — edifício destinado a várias utilizações;

Cave — unidade ocupacional em pisos abaixo do solo;

Cave parcial ou semicave ou cave semi-enterrada — unidade ocupacional com pisos abaixo do solo mas cujas cotas de todos os pontos da superfície acabada sejam iguais ou superiores à cota mas elevada de uma das linhas de terra (principal ou de tardo;z) confinantes com essa unidade ocupacional.

De acordo com este conceito, uma semicave deve ter sempre pelo menos uma das fachadas totalmente livre;

Aproveitamento de sótão — parte da área sob a cobertura em telhado correspondente à área útil possível, sem aumento da altura do edifício nem sobrelevação da inclinação das águas do telhado relativamente às características habituais de coberturas em telhado (sem aproveitamento de sótão);

Anexo — edificação totalmente distinta e independente da edificação principal, implantando-se na mesma parcela ou lote, podendo ser ou não contígua a esta, e destinando-se a usos distintos da edificação principal;

Obras de construção — execução de qualquer projecto de obras novas, incluindo prefabricados e construções amovíveis;

Obras de reconstrução — execução de uma construção em local ocupado por outra, obedecendo ao plano primitivo, sem aumento da área de construção, área de implantação e área de impermeabilização;

Obras de alteração — execução de obras que, por qualquer forma, modifiquem o projecto primitivo da construção existente;

Obras de ampliação — execução de obras tendentes a ampliar partes existentes de uma construção;

Plataforma da estrada — conjunto das faixas de rodagem e das bermas ou passeios;

Faixas de rodagem — conjunto de vias de circulação de uma estrada ou arruamento onde não existe separador central (quando existe separador central, como nas auto-estradas e em algumas vias rápidas, a plataforma da estrada inclui duas faixas de rodagem, uma para cada sentido, com uma ou mais vias de circulação);

Via de circulação — zona longitudinal da faixa de rodagem destinada ao trânsito de uma única fila de veículos;

Bermas — superfícies que se desenvolvem paralelamente ao eixo da estrada e que ladeiam a faixa de rodagem de ambos os lados, não se destinando à circulação normal de veículos. Eventualmente, poderão ser destinadas à circulação de veículos específicos, como os não motorizados;

Valetas — condutas com forma côncava que se destinam à recolha e condução das águas pluviais, podendo ou não ser cobertas; ligam-se geralmente às bermas através de uma pequena curva de concordância;

Sistema público de abastecimento de água — captações, reservas, adutoras e distribuidoras de água potável, abrangendo os consumos domésticos, comerciais, industriais, públicos e outros, com exploração e gestão por entidade pública, podendo ser concessionadas;

Sistema público de esgotos — rede pública de colectores, instalações de tratamento e dispositivos de descarga final destinados à drenagem de águas residuais domésticas, industriais e pluviais, com exploração e gestão por entidade pública, podendo ser concessionadas;

Sistema autónomo de esgotos — drenagem e tratamento de águas residuais em sistema simplificado de utilização individual privada, admitido na ausência de sistema público.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 8.º

Âmbito

1 — As servidões administrativas e as restrições de utilidade pública ao uso do solo constam da planta de condicionantes e regem-se pelo disposto neste capítulo e pela legislação aplicável.

2 — As servidões administrativas e as restrições de utilidade pública são as seguintes:

- a) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- b) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- c) Imóveis de interesse público e de valor concelhio;
- d) Rede rodoviária;
- e) Rede de armazenagem e distribuição de água;
- f) Redes de drenagem de águas residuais e estação de tratamento de águas residuais (ETAR);
- g) Rede de distribuição de energia eléctrica;
- h) Escolas;
- i) Marcos geodésicos.

Artigo 9.º

Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional

1 — Consideram-se integradas na Reserva Ecológica Nacional e na Reserva Agrícola Nacional todas as áreas designadas como tal na planta de condicionantes, demarcadas nos termos da legislação específica aplicável.

2 — Nas áreas da Reserva Ecológica Nacional e da Reserva Agrícola Nacional são proibidas todas as acções de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, aterros, lixeiras, escavações e destruição do coberto vegetal, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 10.º

Protecção de imóveis classificados

1 — A protecção do património cultural é regulamentada pela legislação aplicável, nomeadamente:

- a) Decreto-Lei n.º 20 985, de 7 de Março de 1932, Lei n.º 13/85, de 6 de Julho, e Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, artigo 20.º, n.º 2, alínea b);
- b) Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho, que comete aos arquitectos a responsabilidade técnica de projectos em imóveis classificados e em vias de classificação e nas respectivas zonas de protecção.

2 — Os imóveis de interesse público (IIP) e em vias de classificação existentes na área do Plano e assinalados na planta de condicionantes são os seguintes:

- a) Casas onde nasceram os videntes de Fátima (IIP), nos termos do Decreto n.º 44 075, de 5 de Dezembro de 1961;
- b) Cabeço dos Valinhos/lugar do Cabeço de Aljustrel (IIP), homologado em 20 de Agosto de 1981 — em vias de classificação.

3 — A protecção ao património edificado é regulamentada pela legislação em vigor, sendo de destacar que:

- a) Os imóveis classificados e em vias de classificação têm uma zona de protecção que abrange a área envolvente do imóvel até 50 m contados a partir dos seus limites exteriores. Nestas zonas de protecção não é permitido executar qualquer obra de demolição, instalação, construção ou reconstrução em edifícios ou terrenos sem o parecer favorável do Instituto Português do Património Arquitectónico (IPPAR), o qual é vinculativo. Igual parecer vinculativo é necessário para a criação ou transformação de zonas verdes ou para qualquer movimentação de terras ou execução de drenagens nestas zonas de protecção;
- b) Na fase de instrução dos processos de classificação, os terrenos ou edifícios localizados na respectiva zona de protecção não podem ser alienados, expropriados, restaurados ou transformados sem autorização expressa do IPPAR.

Artigo 11.º

Zona de protecção do Santuário de Fátima

O recinto do Santuário de Fátima tem uma zona de protecção definida nos termos do Decreto-Lei n.º 37 008, de 11 de Agosto de 1948, assinalada na planta de condicionantes.

Artigo 12.º

Protecção dos valores municipais inventariados

1 — Para salvaguarda dos valores do património municipal não abrangidos pela legislação relativa a imóveis classificados e que não justificam este nível de classificação, serão inventariados os seguintes valores, competindo à Câmara Municipal de Ourém regulamentar a área do seu enquadramento:

- a) Igreja paroquial de Fátima e respectivo adro;
b) Casa Paroquial de Fátima;
c) Moinhos do monte da Fazarga.

Artigo 13.º

Rede rodoviária

1 — A rede rodoviária de Fátima é constituída por estradas da rede rodoviária nacional, estradas nacionais a desclassificar e vias municipais.

2 — Na rede rodoviária nacional incluem-se a margem do IP 1 (auto-estrada A 1), a via de acesso ao nó de Fátima da auto-estrada A 1 e a EN 356.

3 — As estradas nacionais a desclassificar são as seguintes:

Troços da EN 356 correspondentes à Avenida de D. José Alves Correia da Silva e para sul da rotunda sul.

4 — As estradas nacionais desclassificadas são as seguintes:

EN 357;
EN 360.

5 — As restantes vias rodoviárias são vias urbanas e estão hierarquizadas em vias arteriais, vias principais, vias colectoras/distribuidoras e vias locais, devendo observar-se o disposto no presente Regulamento quanto a perfis transversais tipo e afastamentos mínimos quando da construção de novas vias ou edifícios marginantes, ou quando da remodelação de vias e edifícios existentes.

6 — As zonas de servidão *non aedificandi* do IP 1 e seu acesso são as seguintes:

- a) Para edifícios, é de 40 m a contar dos limites da plataforma da auto-estrada, dos ramos dos nós, dos ramais de acesso e, ainda, das praças de portagem e das zonas de serviço, e nunca a menos de 20 m da zona da auto-estrada;
- b) Para instalação de carácter industrial, nomeadamente fábricas, garagens, armazéns, restaurantes, hotéis e congéneres e, bem assim, igrejas, recintos de espectáculos, matadouros e quartéis de bombeiros, as distâncias referidas são, respectivamente, de 70 m e 50 m.

7 — As zonas de servidão *non aedificandi* das EN 356, EN 357 e EN 360 são as seguintes:

- a) À EN 356 (Avenida do Papa João XXIII) — faixa de 20 m para cada lado do eixo da estrada e nunca menos de 5 m da berma da estrada;
- b) À EN 356 (restantes troços), EN 357 e EN 360 — faixa de 8 m para cada lado do eixo da estrada.

Artigo 14.º

Redes de armazenagem e distribuição de água

As condicionantes relativas à protecção dos depósitos de armazenagem e às redes de distribuição de águas são as estabelecidas na lei, nomeadamente a interdição de construção de edifícios numa faixa de 1 m para cada lado das condutas exclusivamente distribuidoras.

Artigo 15.º

Redes de drenagem de águas residuais e ETAR

1 — As condicionantes relativas à protecção das redes de drenagem de águas residuais e à ETAR são as estabelecidas na lei e encontram-se delimitadas na planta de condicionantes; e ainda a interdição de construção numa faixa de 200 m, definida a partir dos limites exteriores da ETAR e a necessidade de na sua envolvente existirem faixas arborizadas com um mínimo de 5 m de largura.

2 — Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis é interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 m, medida para cada um dos lados dos colectores.

Artigo 16.º

Rede de transporte e distribuição de energia eléctrica

1 — As condicionantes relativas à protecção da rede de transporte e distribuição de energia eléctrica por linhas eléctricas aéreas são as estabelecidas na lei, devendo ser respeitados afastamentos mínimos dos condutores aos edifícios de 3 m para linhas de tensão igual ou inferior a 60 kV e de 4 m para linhas de tensão superior a 60 kV, acrescidos de 1 m quando se trate de coberturas em terraço.

2 — Os apoios às linhas devem manter uma distância horizontal à zona de estrada no mínimo de 3 m e a distância dos condutores à rede rodoviária deve ser pelo menos de 7 m.

Artigo 17.º

Escolas

As condicionantes respeitantes à protecção aos edifícios escolares são as estabelecidas na lei e encontram-se delimitadas na planta de condicionantes e são, designadamente, a proibição de construir edificações numa faixa com uma vez e meia a altura de construção e nunca inferior a 12 m de largura, contados a partir dos limites do recinto escolar, e garantir que na área envolvente não existam obstáculos volumosos, naturais ou edificados que produzam o ensombreamento dos recintos.

Artigo 18.º

Marcos geodésicos

Na vizinhança dos marcos geodésicos, que se encontram delimitados na planta de condicionantes, devem ser observadas as servidões previstas na lei.

CAPÍTULO III

Ordenamento e uso do solo

Artigo 19.º

Unidades e subunidades operativas de planeamento e gestão

1 — Para efeitos do presente Regulamento, são constituídas unidades, que por sua vez se organizam em subunidades, delimitadas na planta de zonamento anexa que faz parte integrante do presente Regulamento.

2 — A área do Plano divide-se nas seguintes unidades operativas de planeamento e gestão:

- 1) Cova da Iria, que integra as seguintes subunidades:
- 1.1) Santuário;
 - 1.2) Avenida do Beato Nuno;
 - 1.3) Rua de Jacinta Marto;
 - 1.4) Rua de Santo António/Rua de Santa Ana;
 - 1.5) Nossa Senhora das Vítórias;
 - 1.6) Rotunda sul/Avenida de D. José Alves Correia da Silva/ Avenida do Papa João XXIII;
 - 1.7) Avenida do Papa João XXIII/Valinhos;
 - 1.8) Avenida de D. José Alves Correia da Silva/Avenida do Papa João XXIII — nascente;
 - 1.9) Avenida de D. José Alves Correia da Silva/Avenida do Papa João XXIII — poente;
 - 1.10) Rotunda norte;
 - 1.11) Avenida do Papa João XXIII/Barreirões;
- 2) Cova Grande;
- 3) Aljustrel;
- 4) Fátima, que integra as seguintes subunidades:
- 4.1) Fátima;
 - 4.2) Estrada de Minde;
 - 4.3) Rotunda sul;

- 5) Moita Redonda, que integra as seguintes subunidades:
- 5.1) Moita Redonda;
 - 5.2) Avenida do Beato Nuno;
- 6) Lomba d'Égua, que integra as seguintes subunidades:
- 6.1) Lomba de Égua;
 - 6.2) Avenida do Beato Nuno;
 - 6.3) Bairro de Nossa Senhora da Conceição;
- 7) Moimento;
- 8) Casa Velha/Eira da Pedra;
- 9) Fazarga/São Miguel, que integra as seguintes subunidades:
- 9.1) Monte da Fazarga;
 - 9.2) Estrada de Leiria;
 - 9.3) Avenida do Beato Nuno;
- 10) Charneca, que integra as seguintes subunidades:
- 10.1) Charneca;
 - 10.2) Seminário;
 - 11) Tapada;
 - 12) Valinhos.

Artigo 20.º

Regime das unidades e subunidades operativas de planeamento e gestão

As unidades e subunidades operativas de planeamento e gestão previstas no presente Regulamento subordinam-se às disposições relativas às ordens funcionais das categorias de uso a que pertencem, que se encontram estabelecidas no artigo seguinte, bem como às normas específicas estabelecidas no presente Regulamento e, ainda, a outras normas e planos de pormenor que lhes sejam aplicáveis.

Artigo 21.º

Ordens funcionais de uso

Em cada unidade e subunidade operativa de planeamento e gestão são permitidos, nos termos do presente Regulamento, as seguintes ordens funcionais de uso:

- a) Habitação multifamiliar;
- b) Habitação em moradia, unifamiliar ou bifamiliar;
- c) Comércio;
- d) Serviços;
- e) Hotelaria;
- f) Construções e equipamentos religiosos;
- g) Equipamentos colectivos e serviços públicos;
- h) Armazéns;
- i) Indústria, incluindo actividades artesanais;
- j) Áreas verdes;
- l) Estacionamento.

Artigo 22.º

Qualificação das unidades e subunidades operativas de planeamento e gestão segundo as ordens funcionais de uso

1 — As unidades e subunidades operativas de planeamento e gestão qualificam-se segundo as ordens funcionais de uso estabelecidas no artigo anterior.

2 — As diversas ordens funcionais de uso podem coexistir na mesma unidade ou subunidade, conforme definido na planta de zonamento anexa ao presente Regulamento.

Artigo 23.º

Tratamento de espaços exteriores urbanos

1 — Os terrenos destinados a espaços exteriores localizados em áreas edificáveis, independentemente do carácter público ou privado das edificações, terão de ser objecto de tratamento paisagístico, por forma a salvaguardar a imagem e a qualidade da paisagem e dos sítios, de acordo com as condições explicitadas na licença de construção ou na licença de loteamento.

2 — Todos os espaços públicos devem ser objecto de execução do projecto de arquitectura paisagista quando da sua construção ou remodelação.

3 — Nos espaços públicos a construir a área impermeabilizada máxima deve ser inferior a 70 %.

Artigo 24.º

Usos condicionados e interditos

1 — Só são admitidas na área do Plano unidades industriais da classe D e da classe C das que constam do anexo I ao presente Regulamento, sendo estas classes definidas nos termos da lei que disciplina o exercício da actividade industrial.

2 — Em unidades onde o uso dominante seja habitação e o uso do comércio seja admissível, este uso fica condicionado pelos seguintes parâmetros:

- a) Em subunidades destinadas a moradias e outros usos, nas parcelas confinantes com vias colectoras/distribuidoras e vias locais, deve apenas ocupar o piso térreo da construção, enquanto nas parcelas confinantes com vias arteriais existentes, vias principais existentes e propostas deve corresponder a edifício isolado, exclusivamente para comércio, ou para comércio e serviços, com um máximo de dois pisos, respeitando sempre os parâmetros urbanísticos estipulados no presente Regulamento;
- b) Em subunidades destinadas a habitação multifamiliar, o uso do comércio só pode ocupar o piso térreo e o 1.º piso elevado e a sua dimensão deve ser não relevante, isto é, com área de venda contínua inferior a 500 m²;
- c) Cada unidade de uso comercial não pode, em qualquer caso, ter uma dimensão superior a 1000 m² de área bruta de construção;
- d) Nas frentes edificadas marginantes de arruamentos confinantes com a subunidade 1.2 não é permitido o uso do comércio, excepto ao longo da Avenida do Beato Nuno e na área reservada para o equipamento «Mercado».

3 — O uso industrial deve ser instalado em edifícios próprios, nas unidades em que este uso é permitido. Admite-se, contudo, a sua instalação no piso térreo de edifícios com outros usos desde que a actividade industrial seja da classe D, à excepção das seguintes actividades:

- Produção de aguardentes;
- Fabricação de cantarias e outros produtos de pedra.

4 — A localização de actividades nocturnas de recreio e lazer é interdita em toda a unidade da Cova da Iria. Nas restantes unidades só são admitidas actividades nocturnas de recreio e lazer com áreas brutas máximas inferiores a 100 m².

5 — A aprovação da localização de actividades de recreio e lazer fica, em qualquer caso, condicionada à ponderação que a Câmara Municipal deve fazer sobre a incidência dessas actividades sobre os usos vizinhos, designadamente sobre as construções e os equipamentos religiosos e os sítios de maior valor simbólico.

6 — A localização de postos de abastecimento de combustíveis é interdita em todas as subunidades da Cova da Iria, excepto na subunidade 1.10 — rotunda norte.

7 — Nas unidades onde o uso de armazéns é permitido só são admitidos armazéns desde que a sua área bruta de construção, à parcela, seja inferior a 2000 m².

8 — Na área do Plano são expressamente proibidas a descarga de lixos e entulho de qualquer tipo, ou a instalação de lixeiras, parques de sucata ou depósitos de materiais de qualquer tipo, de acordo com a legislação em vigor.

9 — As soluções construtivas de fundações de edifícios em parcelas onde existam grutas e algarés não devem recorrer a aterros, mas sim assegurar a preservação das formações geológicas preexistentes.

10 — A instalação de estaleiros de obras fica sujeita à apresentação e aprovação de projecto na Câmara Municipal, não sendo permitida qualquer alteração da topografia dos locais que não resulte de execução do projecto aprovado.

Artigo 25.º

Conjugação e reconversão de uso

1 — A reconversão de casas de recolhimento e de acolhimento, hospedarias e outros equipamentos e instalações acessórias do culto em equipamentos hoteleiros requer a prévia aprovação de projecto de obra de alterações.

2 — Os edifícios com licença de utilização para fins habitacionais só podem ser reconvertidos em usos não habitacionais desde que os novos usos sejam compatíveis com o presente Regulamento e com os eventuais regulamentos específicos das novas actividades.

3 — Qualquer alteração ao uso fixado está sujeita a licenciamento nos termos da lei.

Artigo 26.º

Equipamentos e outros usos

1 — Nas áreas assinaladas na planta de zonamento afectas simultaneamente a equipamentos colectivos — públicos ou privados — e a outros usos a percentagem da área das parcelas ocupada por equipamentos, espaços de utilização colectiva e espaços verdes públicos deve ser superior a 50% da área total de cada zona afectada àquela conjugação de usos.

2 — A delimitação pormenorizada das áreas referidas no número anterior deverá ser feita em plano de pormenor ou, em alternativa, mediante aprovação prévia dos projectos de execução para o conjunto das áreas afectas aos equipamentos, espaços de utilização colectiva e espaços verdes públicos.

3 — A aprovação de projectos de obras particulares, excepto as que digam respeito a equipamentos colectivos de iniciativa pública, fica condicionada ao cumprimento prévio do disposto no número anterior.

CAPÍTULO IV

Edificabilidade

Artigo 27.º

Superfície e forma de parcelas edificáveis

1 — As superfícies mínimas dos lotes e parcelas edificáveis são definidas para as diversas unidades e subunidades operativas de gestão no quadro regulamentar anexo ao presente Regulamento (anexo II), que dele faz parte integrante.

2 — Cada parcela de solo edificável não resultante de operação de loteamento deve possuir uma frente confinante com a via pública, infra-estruturada, com uma dimensão mínima de 6 m para moradias e 10 m para outros tipos de edifícios ou usos não habitacionais.

3 — Em cada parcela de solo edificável resultante de operação de loteamento a dimensão mínima da frente de 10 m referida no número anterior é de 7 m.

4 — Nas parcelas de solo em gaveto ou servidas por dois arruamentos, a norma constante do n.º 2 aplica-se apenas à frente com menor dimensão, devendo a outra frente possuir uma dimensão superior em uma vez e meia.

5 — A partilha e divisão de parcelas de solo só pode ser realizada de maneira que as parcelas ou lotes que dele resultarem satisfaçam, após a divisão, as disposições do presente Regulamento.

6 — No caso de limites irregulares, deverá a parcela ser previamente formatada por rectificação de alinhamento dos seus limites, em especial dos seus limites laterais e ao longo da via que a margina.

7 — Em qualquer parcela edificável deve poder inscrever-se um rectângulo com uma dimensão mínima de 10 m de frente por 18 m de profundidade retirada a área necessária à satisfação do afastamento mínimo do novo edifício em relação ao eixo da via marginante.

8 — Para efeitos da aplicação do índice de utilização líquido a parcelas edificáveis não formatadas por operações de loteamento, bem como da percentagem máxima de ocupação do lote, a profundidade máxima da parcela medida a partir do limite do corredor da via que margina não deve ser superior a 30 m.

Artigo 28.º

Implantação das construções em relação aos limites da parcela ou lote

1 — Sempre que existam fachadas laterais com vãos, estas devem respeitar os seguintes afastamentos mínimos: 5 m em relação aos limites laterais da parcela, sempre que se trate, no todo ou em parte, de edifícios para habitação ou para indústrias e armazéns; 4 m em edifícios de comércio e serviços, de hotelaria, construções e equipamentos religiosos e equipamentos colectivos de iniciativa privada.

2 — Quando se trate de moradias com o máximo de dois pisos e exclusivamente com vãos com uma área total inferior a 2 m² em cada fachada lateral, o afastamento lateral mínimo pode ser reduzido para 3 m.

3 — Os afastamentos laterais referidos nos números anteriores do presente artigo são nulos entre empenas, nos casos de edifícios multifamiliares ou moradias, em banda ou geminadas.

4 — As fachadas de tardo de edifícios multifamiliares e edifícios para usos não habitacionais devem respeitar o afastamento mínimo de 6 m ao limite de tardo, com excepção de situações já comprometidas por condições anteriores, podendo neste caso reduzir-se pontualmente ao mínimo de 5 m.

5 — No caso de moradias, o afastamento de tardo poderá ser reduzido ao mínimo de 3 m e, no caso de anexos, poderá ser nulo.

6 — Em lotes ou parcelas que incluam logradouros privativos, as áreas de implantação devem garantir uma área permeável mínima da parcela, a qual não deverá ser inferior a 30% da área de parcela.

7 — Não são admitidos anexos separados da construção principal, excepto em casos em que correspondam a soluções geminadas, ou estas não sejam possíveis.

8 — Os afastamentos laterais mínimos fixados no presente artigo são aplicáveis a todos os pisos, incluindo caves.

Artigo 29.º

Profundidade das construções

1 — A profundidade dos edifícios nas novas construções, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, não poderá exceder 15 m, incluindo eventuais corpos balançados, excepto:

- Nos casos de pisos em cave e rés-do-chão, quando não utilizados para habitação, e desde que integrados em plano de pormenor da área urbanizável ou em projecto de loteamento urbano;
- Nos casos de edifícios destinados a equipamentos colectivos;
- No caso de edifícios destinados exclusivamente a fins oficiais ou industriais de armazenagem, podendo, nestes casos, atingir a profundidade máxima de 30 m;
- No caso de edifícios destinados exclusivamente a serviços e comércio, podendo, neste caso, a profundidade máxima atingir 15 m;
- No caso de unidades hoteleiras, desde que se tratem de edifícios isolados, podendo, neste caso, a profundidade máxima atingir 22 m;
- No caso de edifícios singulares projectados em conjunto com a sua envolvente, devendo, neste caso, serem previstas normas específicas em plano de pormenor ou em operação de loteamento.

2 — Os corpos balançados só são permitidos em arruamentos onde a distância entre fachadas fronteiras seja superior a 12 m, mas os balanços nunca poderão ter lugar a menos de 2,5 m, medidos horizontalmente na perpendicular ao eixo do arruamento, a partir da vertical do lancil no ponto mais desfavorável, nem ocasionar obstrução visual e de acesso ao trânsito automóvel e de peões.

3 — A distância mínima da face inferior de um corpo balançado ao solo é de 3 m, medida no ponto mais desfavorável.

Artigo 30.º

Alturas, alinhamentos, recuos e cotas de soleira

1 — A altura máxima das fachadas dos novos edifícios para habitação, serviços, hotelaria e comércio a construir é determinada pelo produto do número de pisos, estabelecido no presente Regulamento, pela distância entre pisos de 3 m, sendo esta distância de 3,5 m para os pisos destinados ao comércio.

2 — A altura máxima das fachadas de novos edifícios destinados exclusivamente ao comércio não pode ser superior a 7 m.

3 — O número máximo de pisos das novas construções e equipamentos religiosos não pode ser superior a quatro pisos, devendo o piso mais elevado ser recuado e obtendo-se a altura máxima da fachada pelo produto do número de pisos pela distância entre pisos de 3 m acrescida de 2 m.

4 — A altura máxima das fachadas dos novos edifícios destinados a oficinas, armazéns e indústrias não pode ser superior a 6 m.

5 — Apenas serão permitidas tolerâncias de altura de fachada desde que estabelecidas em plano de pormenor, para efeito de jogo de volumes justificado por razões estéticas e de simbolismo, na condição de dessa tolerância não resultar um aumento do índice líquido de utilização do solo.

6 — Para efeitos do presente Regulamento, são contabilizados como pisos a incluir no cumprimento de norma relativa ao número máximo de pisos as caves parciais ou semicaves não utilizadas para estacionamento ou para áreas técnicas e o piso mais elevado desde que não se limite a aproveitamento de sótão.

7 — A altura máxima total dos edifícios é a altura máxima da fachada acrescida de 3 m.

8 — Para além do número máximo de pisos estabelecido no quadro regulamentar anexo do presente Regulamento (anexo II), é permitida, apenas em edifícios multifamiliares, a construção de caves, sem prejuízo do disposto no artigo 31.º

9 — Os edifícios inseridos em bandas de construção ou geminados devem ser implantados segundo alinhamentos rectilíneos das fachadas desde que estes respeitem as dimensões dos perfis transversais estabelecidos quer no presente Regulamento quer em plano de pormenor. Sempre que os alinhamentos existentes não respeitem estes perfis, os novos edifícios devem ser recuados em relação aos alinhamentos existentes, com vista ao necessário cumprimento dos recuos e perfis transversais mínimos.

10 — Os novos edifícios devem respeitar os afastamentos mínimos ao eixo da via conforme indicado na tabela seguinte, com excepção dos impasses ou vias de serventia em que este valor poderá descer até 6 m, desde que não ponha em causa os alinhamentos existentes ou regulamentados, áreas de estacionamento público, eventuais árvo-

res de alinhamento, a segurança dos peões e não existam conflitualidades de tráfego, e sem prejuízo das servidões administrativas aplicáveis:

	Afastamentos mínimos dos novos edifícios relativamente ao eixo da via (existente ou proposta)
	Em metros
Avenida do Papa João XXIII (em relação ao novo eixo previsto)	20
Avenida do Beato Nuno	15,5
Outras vias arteriais existentes e propostas	13,5
Avenida de D. José Alves Correia da Silva	16
Outras vias principais existentes e propostas	13,5
Vias colectoras e distribuidoras existentes	10,5
Vias colectores e distribuidoras propostas	12
Vias locais existentes	8
Vias locais futuras	10

11 — Se aos alinhamentos existentes corresponder um recuo inferior ao mínimo estabelecido no número anterior, os novos edifícios devem respeitar aquele mínimo.

12 — As cotas de soleira, a fixar pela Câmara Municipal sempre que não exista plano de pormenor ou operação de loteamento, não podem pôr em risco a normal drenagem das águas e, em bandas de edifícios, devem estabelecer, sempre que possível, o acerto entre as cotas dos pisos de edifícios confinantes.

Artigo 31.º

Materiais de acabamento e cores do edificado

1 — A Câmara Municipal poderá regulamentar a aplicação dos materiais de acabamento e cores do exterior dos edificados, para toda a área de intervenção ou para unidades operativas, com predominância da cor branca e dos materiais da região, ressalvando-se indicações específicas em planos de pormenor.

2 — Enquanto não houver regulamento municipal de edificações urbanas, devem por princípio, ser adoptadas cores claras, como o branco e os ocres-claros, e ser excluídos materiais cerâmicos no revestimento de fachadas.

Artigo 32.º

Imagem do edificado

1 — É proibido todo e qualquer tipo de publicidade nas estradas ou sobre as vias públicas quando não autorizado pela Câmara Municipal. A aprovação fica dependente da apresentação de projecto específico, devendo os elementos publicitários ficar devidamente integrados na paisagem, no ambiente urbano e na arquitectura do edificado, possuir qualidade estética e não afectar a vivência das pessoas, nos termos do Regulamento Municipal sobre Publicidade e Propaganda, aprovado pela Assembleia Municipal de Ourém em 30 de Junho de 1995 e publicado no *Diário da República* de 29 de Fevereiro de 1996.

2 — Na zona de protecção ao Santuário de Fátima, a publicidade será reduzida aos nomes e função do comércio e serviços e outras indicações úteis, não ultrapassando o nível do 1.º andar.

Artigo 33.º

Ocupação da parcela por anexos

1 — Em parcelas que integrem logradouros privativos, para além da construção principal, é possível construir anexos, de funções complementares, num só piso, cuja área bruta não poderá exceder nem 15% da área total da parcela nem 40 m² de área bruta de construção.

2 — A altura total máxima dos anexos não poderá exceder 2,40 m.

3 — A cobertura dos anexos terá de ser inclinada, no mínimo a duas águas, e utilizar telha cerâmica.

Artigo 34.º

Infra-estruturas

1 — Todas as edificações deverão ser ligadas às redes públicas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e distribuição de energia eléctrica.

2 — Dos recuos dos edifícios em relação à via marginante da parcela e cota de implantação não poderá resultar uma solução para o ramal de ligação da drenagem de águas residuais que requeira bombagem ou de que resulte declive insuficiente.

3 — Não são permitidas instalações sanitárias ou outras utilizações consumidoras de água que originem águas residuais em caves cuja cota de pavimento se situe abaixo da cota de colector da rede pública de drenagem de águas residuais, existente ou proposto, que margine a parcela de terreno respectiva.

4 — A ligação à rede pública de drenagem de águas residuais obriga ao prévio tratamento de efluentes incompatíveis com o bom funcionamento da estação de tratamento de águas residuais por instalações e equipamentos adequados no interior das parcelas onde se localizem as actividades que os produzam.

5 — A rede de distribuição de energia eléctrica e as suas ligações deverão ser feitas por cabo subterrâneo, designadamente quando se efectuarem obras de renovação da rede existente.

CAPÍTULO V

Rede viária, estacionamento e garagens

SECÇÃO I

Rede viária

Artigo 35.º

Classificação

A rede viária deve ser ordenada e hierarquizada, de acordo com as funções e características das rodovias, em:

- a) Rede primária ou fundamental, que inclui as vias arteriais que garantem os percursos de atravessamento e as conexões viárias da rede arterial às várias unidades operativas de planeamento e gestão e que integram as estradas nacionais e vias urbanas fundamentais;
- b) Rede principal, que inclui as vias principais;
- c) Rede secundária ou de distribuição, que assegura a distribuição e colecta de tráfego da rede local para as redes primária e principal e é constituída pelas vias colectoras e distribuidoras;
- d) Rede local, que assegura predominantemente funções de acesso local às actividades e funções urbanas, integrando ruas com utilização distinta e partilhada por veículos e peões, e que é constituída por vias de distribuição local e de acesso local.

Artigo 36.º

Identificação e características

1 — Na planta de zonamento são assinaladas as vias arteriais, as vias principais e as vias colectoras/distribuidoras existentes e previstas.

2 — A rede viária deve garantir as características básicas e genéricas mínimas, constantes dos quadros seguintes, ainda que para as vias existentes a concretização destes perfis mínimo seja assegurada progressivamente.

HIERARQUIA DE VIA	PERFIL TRANSVERSAL-TIPO MÍNIMO EM METROS	
	ACESSOS À A.E.	AV. PAPA JOÃO XXIII (I)
REDE PRIMÁRIA	AV. PAPA JOÃO XXIII (II - ao longo da sub-unidade 1.7)	
OU FUNDAMENTAL		
	AV. BEATO NUNO	
	OUTRAS VIAS EXISTENTES	VIAS PROPOSTAS
REDE PRINCIPAL	AV. D. JOSÉ ALVES C. DA SILVA	OUTRAS VIAS EXISTENTES E PROPOSTAS
REDE SECUNDÁRIA OU DE DISTRIBUIÇÃO	VIAS EXISTENTES	VIAS PROPOSTAS
REDE LOCAL	VIAS EXISTENTES	VIAS FUTURAS

3 — As larguras totais dos perfis transversais tipo poderão ser aumentadas com vista a incluir estacionamento público ao longo da via, não devendo, em qualquer caso, os passeios terem uma largura inferior a 2,5 m.

4 — Sempre que se preveja, nos termos do Plano, percurso pedonal ao longo da via rodoviária, pelo menos um dos passeios deve ter uma largura mínima de 4 m, constante dos perfis indicados no número anterior.

		Tipo			
		Vias arteriais	Vias principais	Vias colectoras e distribuidoras	Vias de distribuição e acesso local
Hierarquia		A	B	C	D
Funções	Dominante	Atravessamento e acesso a Fátima.	Ligações urbanas estruturantes.	Colecta e distribuição do tráfego.	Acesso local e à ocupação marginal.
	Supletiva	Principais ligações urbanas estruturantes (*).	Ligações entre sectores.	Acesso local	Acesso às actividades.
Características	Acessos	Intersecções de nível ordenadas e com regulação de tráfego.		Livres	Livres.
	Tipos de nós	De nível ou desnivelados, em função do volume de tráfego.		Nível	Nível.
	Estacionamento	Condicionado ou, se autorizado, longitudinal.		Autorizado, com regulamentação própria.	Livre.
	Paragens de transportes colectivos.	Interditas em plena via.	Fora da faixa de rodagem ou em sítio próprio.	Autorizado, com regulamentação própria.	Fora da faixa de rodagem, sempre que possível.

(*) Pode incluir via de serviço, com separador, para distribuição local.

5 — Sempre que possível, mesmo em vias existentes, quando da sua reconstrução ou remodelação, é desejável assegurar uma largura mínima de passeio de 2,25 m ou compatível com os caudais previstos nos dias de grande concentração de pessoas.

6 — Os acessos à auto-estrada e as novas vias propostas para a rede viária primária são vedados ao longo de todo o seu percurso.

7 — As novas vias propostas serão objecto de acertos de pormenor com vista a minimizar eventuais inconvenientes para a divisão do cadastro da propriedade quando da elaboração dos seus projectos de execução.

Artigo 37.º

Planos e projectos

1 — A definição da rede viária local é desenvolvida em planos de pormenor e em projectos de operações de loteamento para áreas com dimensão adequada ao ordenamento do sistema viário e que deverão ser enquadradas por vias da rede viária fundamental e principal.

2 — Os perfis e características de utilização das vias são definidos nos planos e projectos referidos no número anterior, assim como nos projectos de espaços públicos e projectos de obra, respeitando as características mínimas constantes do artigo anterior.

3 — Sempre que uma via existente não disponha das dimensões do perfil transversal mínimo estabelecido no artigo anterior, as implantações dos lotes e edifícios deverão respeitar recuos em relação à margem de via preexistente que assegurem as larguras totais dos perfis transversais propostos, viabilizando a sua construção, a prazo.

SECÇÃO II

Estacionamento e garagens

Artigo 38.º

Critérios gerais de dimensionamento de estacionamento

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

- Uma área bruta mínima de 20 m² por cada lugar de estacionamento descoberto à superfície;
- Uma área bruta mínima de 25 m² por cada lugar de estacionamento coberto à superfície;

c) Uma área bruta mínima de 25 m² por cada lugar de estacionamento coberto subterrâneo, descontada a área ocupada pelos elementos resistentes de estrutura da construção.

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

- Uma área bruta de 75 m² por cada lugar de estacionamento descoberto à superfície;
- Uma área bruta de 130 m² por cada lugar de estacionamento coberto.

3 — As áreas mínimas estabelecidas no número anterior não dispensam o cumprimento do número mínimo de lugares de estacionamento estabelecido neste capítulo, que se aplicam ao licenciamento de edifícios novos, à reconstrução de edifícios, às áreas de construção para ampliação de edifícios existentes e às reconversões de uso em edifícios existentes.

4 — O número total de lugares de estacionamento exigível nos termos do número anterior é obtido pela soma dos lugares exigíveis para cada uso.

5 — As áreas ou lugares de estacionamento obrigatório estabelecidos na presente secção são insusceptíveis de constituir fracções autónomas independentes das unidades de utilização dos edifícios a que ficam imperativamente adstritas.

6 — As áreas de estacionamento previstas nos termos dos n.ºs 1, alínea a), e 2, alínea a), devem ser arborizadas.

7 — As demais características e dimensões mínimas para os diversos tipos de estacionamento serão estabelecidas em regulamento municipal, aplicando-se, supletivamente, o presente Regulamento.

Artigo 39.º

Edifícios para habitação

1 — Nos edifícios para habitação colectiva e moradias plurifamiliares é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote necessária a um lugar e meio de estacionamento por cada fogo, excepto quando os fogos tiverem uma área bruta superior a 150 m² e ou tipologia superior ou igual a T4, caso em que a área de estacionamento no interior do lote é a correspondente a dois lugares de estacionamento por fogo.

2 — Nos edifícios para habitação deverá prever-se por cada dois fogos um lugar de estacionamento suplementar, de acesso público,

o qual pode, no exterior do edificado, ser em logradouro interno ao lote ou em área pública. Neste caso, há que garantir a existência na via pública, ao longo da frente marginante do lote, do número de lugares exigíveis para todos os lotes.

3 — Nas moradias unifamiliares é obrigatória a existência de dois lugares de estacionamento no interior do lote, excepto quando a área bruta edificada for superior a 200 m², caso em que são necessários três lugares de estacionamento no interior do lote.

Artigo 40.º

Edifícios e áreas destinadas a comércio, a armazéns e a serviços

1 — Nos edifícios ou áreas destinados a comércio, concentrado ou não, a armazéns e a serviços são obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento no interior da parcela:

- a) Quando a sua superfície bruta para estes usos for inferior ou igual a 750 m², é obrigatório prever um lugar e meio de estacionamento para veículos ligeiros por cada 25 m² de área bruta de construção;
- b) Quando a sua superfície bruta para estes usos for superior a 750 m², é obrigatório prever dois lugares de estacionamento para veículos ligeiros por cada 25 m² de área bruta de construção.

2 — Em edifícios que incluam áreas brutas para comércio ou armazéns superiores a 500 m² é ainda necessário prever um lugar para estacionamento para veículos pesados no interior da parcela por cada 500 m² de área bruta de construção.

3 — Do total de lugares de estacionamento a prever, nos termos dos números anteriores, um mínimo de 80 % deve ter acesso público.

Artigo 41.º

Indústria

1 — Nos edifícios destinados a indústria, é obrigatória a existência de uma área de estacionamento para veículos ligeiros, dentro da parcela, equivalente a um lugar por cada 150 m² de área bruta de construção.

2 — Quando a área da parcela for superior a 750 m², a área mínima de estacionamento obrigatória é equivalente a um lugar por cada 100 m² de área bruta de construção.

3 — Em qualquer dos casos, deve ser prevista, no interior da parcela ou conjunto de parcelas, a área necessária ao estacionamento e à carga e descarga de veículos pesados, em número a determinar, caso a caso, em função do tipo de indústria a instalar ou a remodelar, nunca inferior a um lugar por cada 500 m² de área bruta de construção.

Artigo 42.º

Salas de uso público, restauração e diversão nocturna

1 — Para as salas ou conjuntos de salas de uso público, designadamente com uso exclusivo de espectáculos, de congressos, de conferências, restaurantes e *snack*-bares e outros locais públicos de reunião com capacidade total superior a 250 lugares, as áreas mínimas obrigatórias de estacionamento são equivalentes a três lugares de estacionamento por cada 20 lugares sentados.

2 — Para salas ou conjuntos de salas de uso público, incluindo restaurantes e *snack*-bares, com capacidade total inferior a 250 lugares, as áreas mínimas obrigatórias de estacionamento são equivalentes a três lugares de estacionamento por cada 25 lugares sentados.

3 — Para recintos de diversão nocturna com superfície útil superior a 100 m², nomeadamente discotecas e bares, as áreas mínimas de estacionamento são de cinco lugares para 100 m² de área bruta.

4 — Todos os lugares a prever nos termos dos números anteriores devem ter acesso público.

Artigo 43.º

Estabelecimentos hoteleiros

1 — Nos edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros as áreas a reservar para estacionamento no interior da parcela correspondem a um lugar de estacionamento por cada quatro quartos.

2 — Para além da área necessária ao estacionamento de veículos ligeiros, deve ainda ser prevista no interior do lote uma área para o estacionamento de veículos pesados de passageiros, a determinar, caso a caso, em função da dimensão e localização da unidade hoteleira, prevendo no mínimo um lugar para estacionamento de veículos pesados por cada 50 quartos.

3 — As entradas dos estabelecimentos hoteleiros devem prever espaço para paragem de veículos pesados e ligeiros, para tomada e largada de passageiros.

4 — Quando os estabelecimentos hoteleiros integrem salas de uso público, restauração e espaços de divertimento nocturnos, deve apli-

car-se, cumulativamente, o estabelecido nos termos dos artigos correspondentes a estes usos.

Artigo 44.º

Equipamentos de interesse colectivo e construções e equipamentos religiosos

Para a instalação de equipamentos de interesse colectivo, de promoção pública ou privada, designadamente de natureza escolar, saúde, desportiva, segurança social, administração, cultura e protecção civil, bem como para construção e equipamentos religiosos, procede-se, na ausência de regulamento municipal específico, caso a caso, à definição e fundamentação, nos respectivos planos ou projectos, das condições de acessibilidade e da capacidade de estacionamento, não podendo, em qualquer caso, ser inferior a um lugar para estacionamento de veículos ligeiros por 100 m² de área bruta de construção e um lugar para estacionamento de veículos pesados de passageiros por cada 1500 m² de área bruta de construção.

Artigo 45.º

Escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, stands de automóveis e oficinas de reparação automóvel

1 — A instalação de escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, *stands* de automóveis e oficinas de reparação automóvel fica condicionada à comprovação de existência de área de estacionamento no interior da parcela ou em parcela alíquota para o número de veículos licenciados.

2 — Sem prejuízo do estabelecido no n.º 1, devem considerar-se como mínimo:

- a) Escolas de condução — 5 lugares;
- b) Restantes casos — 10 lugares.

3 — A Câmara procede, caso a caso, à verificação da existência de condições de acessibilidade e de capacidade de estacionamento necessárias ao licenciamento da instalação das actividades referidas no n.º 1 do presente artigo.

Artigo 46.º

Casos especiais

Nos casos especiais tipificados nas alíneas seguintes, é admitido o licenciamento de projectos de obras e de utilização de edificações sem que os mesmos prevejam a totalidade dos números mínimos de lugares de estacionamento estabelecidos no âmbito do presente capítulo:

- a) Quando o pedido de licenciamento vise mudanças de uso residencial sem reconstrução ou ampliação do edifício e não seja possível criar áreas de estacionamento e nas seguintes situações:

Para comércio, indústria e serviços, no piso térreo e com entrada na parcela independente da do uso residencial;

Para comércio, indústria e serviços em cave e sobreloja, desde que esses espaços contactem directamente com o piso térreo;

- b) Quando a parcela onde se pretenda, e seja possível, levar a efeito uma nova construção tenha uma frente média marginada por arruamento inferior a 7 m, no caso de moradias, e inferior a 10 m, nos restantes edifícios e usos não habitacionais.

CAPÍTULO VI

Regimes específicos das unidades e subunidades operativas de planeamento e gestão

SECÇÃO I

Disposições genéricas

Artigo 47.º

Âmbito e objectivo

Às unidades operativas de planeamento e gestão (UOP), devidamente delimitadas na planta de zonamento, correspondem os objectivos e critérios de intervenção urbanística definidos no presente capítulo, em função das características específicas de ocupação do solo actuais e da necessidade de se adoptarem soluções específicas de planeamento e gestão urbanísticos para a sua transformação ou manutenção.

Artigo 48.º

Parâmetros urbanísticos

1 — Os parâmetros urbanísticos aplicáveis em cada unidade e sub-unidade operativa de planeamento e gestão são os estabelecidos no quadro regulamentar anexo ao presente Regulamento (anexo II) e aplicam-se, em cada unidade e subunidade, a todos os usos permitidos, excepto no que se estabelece no n.º 3 do presente artigo em relação a indústria/armazéns.

2 — São estabelecidos índices brutos, líquidos e ao lote, que se aplicam, respectivamente, a:

- a) Área bruta de uma parcela (ou conjunto de parcelas) objecto de operação de loteamento;
- b) Área líquida de parcela ou conjunto de parcelas objecto de operação de loteamento, isto é, às áreas anteriores depois de subtraídas as áreas correspondentes a equipamentos, espaços verdes e de utilização colectiva, ou parcela não formatada por plano de pormenor ou operação de loteamento;
- c) Área de lote resultante de operação de loteamento.

3 — Nas parcelas destinadas a indústria e armazéns, é admitido o máximo de dois pisos e 9 m de altura máxima total de edifício, destinando-se o piso superior, caso exista, apenas a serviços de apoio.

4 — Aos equipamentos colectivos de iniciativa privada aplicam-se os parâmetros urbanísticos referidos no n.º 1 relativos a comércio e serviços.

5 — Os planos de pormenor e as operações de loteamento podem estabelecer índices e parâmetros urbanísticos mais restritivos do que os estabelecidos no presente Regulamento.

SECÇÃO II

1 — Cova da Iria

Artigo 49.º

1.1 — Santuário

1 — Esta subunidade corresponde ao Santuário de Fátima e ao Centro Pastoral Paulo VI, incluindo construções e equipamentos religiosos, um grande espaço exterior público de recepção, permanência e oração e espaços exteriores urbanos.

2 — Não são permitidas novas construções nesta subunidade nem alterações dos usos existentes, à excepção de um novo espaço de culto que se deverá localizar na Cruz Alta, tirando partido da topografia do sítio, procurando minimizar a sua presença pela adopção de soluções edificadas subterrâneas.

3 — As remodelações de edifícios existentes e a eventual construção de um novo espaço de culto deverão incluir as áreas de estacionamento e respectivos acessos considerados necessários ao seu bom funcionamento em situações de afluência normal de peregrinos, em condições de segurança e fluidez.

Artigo 50.º

1.2 — Avenida do Beato Nuno

1 — Esta subunidade destina-se predominantemente a construções e equipamentos religiosos e estacionamentos públicos.

2 — São permitidas unidades hoteleiras, com a restrição de não incluírem outros usos, designadamente comércio ou restauração, com acesso directo a partir da via pública.

3 — Não são permitidos armazéns e indústrias.

Artigo 51.º

1.3 — Rua de Jacinta Marto

1 — Esta subunidade integra parte do centro funcional e comercial de Fátima, destinando-se a habitação em edifícios multifamiliares, comércio, serviços, hotelaria e equipamentos colectivos, admitindo-se ainda construções e equipamentos religiosos.

2 — Nas frentes edificadas marginais de arruamentos confinantes com a subunidade 1.2 não é permitido o uso de comércio, excepto ao longo da Avenida do Beato Nuno.

3 — Não são permitidos armazéns ou indústrias nesta subunidade.

Artigo 52.º

1.4 — Rua de Santo António/Rua de Santa Ana

1 — Esta subunidade destina-se a habitação em edifícios multifamiliares, comércio, serviços, hotelaria e equipamentos colectivos, admitindo-se ainda construções e equipamentos religiosos.

2 — Nas frentes edificadas marginais de arruamentos confinantes com a subunidade 1.2 não é permitido o uso de comércio, excepto ao longo da Avenida do Beato Nuno.

3 — Não são permitidos novos armazéns e indústrias.

Artigo 53.º

1.5 — Nossa Senhora das Vitórias

1 — Esta subunidade destina-se a habitação em edifícios multifamiliares, comércio, serviços, hotelaria e equipamentos colectivos, admitindo-se ainda construções e equipamentos colectivos.

2 — Nas frentes edificadas marginais de arruamentos confinantes com a subunidade 1.2 não é permitido o uso de comércio, excepto ao longo da Avenida do Beato Nuno.

3 — Não são permitidos armazéns e indústrias.

Artigo 54.º

1.6 — Rotunda sul/Avenida de D. José Alves Correia da Silva/Avenida do Papa João XXIII

1 — Esta subunidade constitui uma área de expansão urbana para habitação em edifícios multifamiliares, comércio, hotelaria, equipamentos colectivos, construções e equipamentos religiosos e espaços verdes urbanos.

2 — Não são permitidas indústrias e armazéns.

3 — No seu interior, devem prever-se amplos espaços verdes.

4 — A urbanização desta subunidade fica dependente da elaboração de plano de pormenor que inclua um sistema de peregrinação de benefícios e encargos entre os proprietários do solo.

Artigo 55.º

1.7 — Avenida do Papa João XXIII/Valinhos

1 — Esta subunidade constitui uma área urbana exclusivamente para habitação em moradias isoladas, envolvendo, a norte, o monte de Valinhos.

2 — O acesso às parcelas deverá ser feito a partir de via de serviço específica a construir aquando da ampliação da Avenida do Papa João XXIII.

Artigo 56.º

1.8 — Avenida de D. José Alves Correia da Silva/Avenida do Papa João XXIII — nascente

1 — Esta subunidade destina-se exclusivamente a construções e equipamentos religiosos, para expansão do Santuário, estacionamentos, espaços verdes urbanos e equipamentos colectivos.

2 — Esta subunidade deve incluir vias de atravessamento pedonal, ligando as duas avenidas que a delimitam.

3 — Não são permitidas indústrias e armazéns.

Artigo 57.º

1.9 — Avenida de D. José Alves Correia da Silva/Avenida do Papa João XXIII — poente

1 — Esta subunidade destina-se a construções e equipamentos religiosos, para expansão do Santuário, estacionamentos e espaços verdes urbanos, admitindo-se ainda habitação, hotelaria e equipamentos colectivos e comércio.

2 — O uso de habitação só é permitido ao longo da Avenida de D. José Alves Correia da Silva e entre o novo arruamento proposto e o Centro Pastoral Paulo VI, devendo assegurar-se um adequado enquadramento e desafogo deste. O uso de comércio só é permitido ao longo da Avenida de D. José Alves Correia da Silva.

3 — Não são permitidas indústrias e armazéns.

Artigo 58.º

1.10 — Rotunda norte

1 — Esta subunidade destina-se predominantemente a comércio e serviços, equipamentos colectivos e estacionamento público, admitindo-se habitação.

2 — Não são permitidas indústrias e armazéns.

Artigo 59.º

1.11 — Avenida do Papa João XXIII/Barreirões

1 — Esta subunidade constitui uma área urbana exclusivamente para habitação em moradias isoladas.

2 — O acesso às parcelas deverá ser feito a partir da via existente ao longo do seu limite poente.

SECÇÃO III**2 — Cova Grande**

Artigo 60.º

2 — Cova Grande

1 — Esta unidade destina-se a duas grandes áreas de estacionamento integradas num parque urbano e a habitação e hotelaria, que pode incluir comércio nos lotes a constituir mais próximos da Avenida do Papa João XXIII, e ainda um equipamento cultural e de ensino no topo poente. São também admitidas construções e equipamentos religiosos.

2 — Cada edifício será integrado em conjuntos de bandas com frentes máximas de 80 m, com as fachadas voltadas para o espaço aberto central, em alinhamento paralelo ao limite deste.

3 — Prevê-se um espaço para parque de campismo.

4 — A urbanização desta unidade depende da elaboração prévia de um plano de pormenor ou de vários planos de pormenor, em que esta unidade seja subdividida com vista à sua elaboração, que incluam um sistema perequacionado de benefícios e encargos entre os proprietários do solo.

SECÇÃO IV**3 — Aljustrel**

Artigo 61.º

3 — Aljustrel

1 — Esta unidade corresponde a um dos núcleos urbanos iniciais do actual aglomerado de Fátima, apresentando hoje um carácter histórico-religioso que se pretende salvaguardar.

2 — O Plano de Pormenor de Aljustrel estabelece as condições específicas de uso, ocupação e transformação do solo para esta unidade, destinando-se esta unidade a habitação, comércio e equipamentos colectivos e religiosos, bem como a estacionamentos públicos.

3 — Não são permitidas indústrias e armazéns.

4 — Inclui um parque de estacionamento público para veículos ligeiros e para veículos pesados de passageiros.

SECÇÃO V**4 — Fátima**

Artigo 62.º

4.1 — Fátima

1 — Esta subunidade inclui o núcleo originário de Fátima e destina-se a habitação em moradias, comércio e equipamentos colectivos.

2 — Admite-se a instalação de indústria e armazéns, nos termos previstos no presente Regulamento.

Artigo 63.º

4.2 — Estrada de Minde

1 — Esta subunidade estrutura-se ao longo do troço da estrada de Minde mais próximo da rotunda sul e destina-se a habitação em edifícios multifamiliares, a comércio e a serviços.

2 — Não são permitidas novas indústrias e armazéns.

Artigo 64.º

4.3 — Rotunda sul

1 — Esta subunidade corresponde à transição entre Fátima e Cova da Iria e destina-se a habitação em edifícios multifamiliares, a comércio e a serviços, admitindo-se hotelaria e construções e equipamentos religiosos.

2 — Não são permitidas indústrias e armazéns.

SECÇÃO VI**5 — Moita Redonda**

Artigo 65.º

5.1 — Moita Redonda

1 — Esta subunidade corresponde ao lugar e antiga aldeia da Moita Redonda, destinando-se predominantemente a habitação e moradias, incluindo equipamentos colectivos e admitindo-se comércio. Nesta subunidade localizam-se também instalações de infra-estruturas, reservatórios de água e uma estação de tratamento de águas residuais (ETAR).

2 — Admite-se a instalação de indústria e armazéns nos termos previstos no presente Regulamento.

Artigo 66.º

5.2 — Avenida do Beato Nuno

1 — Esta subunidade destina-se predominantemente a habitação em edifícios multifamiliares, admitindo-se hotelaria, comércio e construções e equipamentos religiosos.

2 — Não são permitidas indústrias e armazéns.

SECÇÃO VII**6 — Lomba d'Égua**

Artigo 67.º

6.1 — Lomba d'Égua

1 — Esta subunidade integra o núcleo urbano de Lomba d'Égua e áreas limítrofes e destina-se predominantemente a habitação em moradias, admitindo-se algum comércio, bem como construções e equipamentos religiosos.

2 — Não são permitidas indústrias e armazéns.

Artigo 68.º

6.2 — Avenida do Beato Nuno

1 — Esta subunidade corresponde à transição entre Lomba d'Égua e Cova da Iria e destina-se a habitação em edifícios multifamiliares, a comércio, a serviços e a hotelaria, admitindo-se ainda construções e equipamentos religiosos.

2 — Não são permitidas indústrias e armazéns.

Artigo 69.º

6.3 — Bairro de Nossa Senhora da Conceição

Esta subunidade destina-se exclusivamente a habitação, em moradias isoladas, e a uma área de verde urbano.

SECÇÃO VIII**7 — Moimento**

Artigo 70.º

7 — Moimento

1 — Esta unidade destina-se a habitação em moradias, admitindo-se comércio e construções e equipamentos religiosos.

2 — Admite-se a instalação de indústria e armazéns nos termos previstos no presente Regulamento.

SECÇÃO IX**8 — Casa velha/Eira da Pedra**

Artigo 71.º

8 — Casa Velha/Eira da Pedra

1 — Esta unidade inclui os núcleos urbanos de Casa Velha e Eira da Pedra, com o uso predominante de habitação em moradias, bem como uma grande área de equipamentos colectivos, podendo incluir comércio.

2 — Admite-se a instalação de indústria e armazéns nos termos previstos no presente Regulamento.

3 — Inclui um parque de estacionamento público, exclusivamente destinado a veículos pesados de passageiros, junto ao limite sul da unidade dos Valinhos, para apoio desta.

SECÇÃO X**9 — Fazarga/São Miguel**

Artigo 72.º

9.1 — Monte da Fazarga

1 — Esta subunidade destina-se a habitação em moradias e a equipamentos colectivos, podendo incluir comércio.

2 — A área mais elevada em volta do cume do monte da Fazarga corresponde a uma área de verde urbano, integrando equipamentos colectivos.

3 — Não são permitidas indústrias e armazéns.

Artigo 73.º

9.2 — Estrada de Leiria

1 — Esta subunidade estrutura-se ao longo da estrada de Leiria e destina-se a habitação em edifícios multifamiliares, a hotelaria e a comércio.

2 — Admite-se a instalação de indústria e armazéns nos termos previstos no presente Regulamento, aplicando-se a este uso os parâmetros urbanísticos da subunidade 5.1.

Artigo 74.º

9.3 — Avenida do Beato Nuno

1 — Esta subunidade destina-se a habitação em edifícios multifamiliares, a hotelaria e a comércio, admitindo-se construções e equipamentos religiosos.

2 — Nas frentes edificadas marginantes de arruamentos confinantes com a subunidade 1.2 não é permitido o uso de comércio, excepto ao longo da Avenida do Beato Nuno.

3 — Não são permitidas indústrias e armazéns.

SECÇÃO XI

10 — Charneca

Artigo 75.º

10.1 — Charneca

1 — Esta subunidade destina-se predominantemente a habitação em moradias, admitindo-se o comércio.

2 — Não são permitidas indústrias e armazéns.

Artigo 76.º

10.2 — Seminário

Esta subunidade destina-se exclusivamente a equipamentos religiosos a manter.

SECÇÃO XII

11 — Tapada

Artigo 77.º

11 — Tapada

Esta unidade tem estatuto de *non aedificandi*, com as medidas de protecção especial que resultam da aplicação do estatuto da Reserva Ecológica Nacional, excepto numa área reservada para a construção de um parque de estacionamento público.

SECÇÃO XIII

12 — Valinhos

Artigo 78.º

12 — Valinhos

1 — Esta unidade é constituída pelo monte dos Valinhos, que deverá manter-se como área verde de coberto vegetal de associação climace. Inclui um conjunto de elementos de peregrinação religiosa — percursos e sítios —, nomeadamente a Via Sacra, o Calvário Húngaro e a Loca do Anjo.

2 — Esta unidade tem estatuto de *non aedificandi*, à excepção de pequenas construções religiosas ligadas ao culto.

CAPÍTULO VII

Planos de pormenor e regulamentos municipais

Artigo 79.º

Planos de pormenor

1 — Os planos de pormenor devem ser elaborados de acordo com as regras e condicionamentos urbanísticos definidos no Regulamento, na planta de zonamento e na planta de condicionantes do PU, não podendo ultrapassar os máximos e mínimos definidos para os diversos parâmetros urbanísticos.

2 — Os planos de pormenor devem fundamentar as suas propostas, designadamente, nos seguintes elementos e estudos:

- Identificação da ocupação e avaliação da superfície de pavimento afectada aos diversos usos da respectiva área de intervenção, por forma a justificarem a regulamentação quantitativa dos usos e ocupação brutos, líquidos e à parcela, em função das categorias do espaço que integram a área de intervenção;
- Programa para as áreas comerciais;
- Identificação de usos incompatíveis entre si e com as categorias do espaço, por forma a estabelecer condicionamentos e medidas adequadas à eliminação das incompatibilidades;
- Avaliação dos elementos e conjuntos edificados com interesse patrimonial, a fim de propor regulamentação específica para obras de alteração, ampliação e conservação;
- Programa de equipamentos colectivos, tendo em consideração as orientações e os critérios fornecidos pelos serviços da Câmara Municipal e as localizações e áreas previstas no PU;
- Proposta de organização da circulação e estacionamento.

3 — Os planos de pormenor podem ajustar os limites das categorias do espaço urbano definidas na planta de zonamento do PU em função da definição permitida pela respectiva escala cartográfica e pela informação obtida nos respectivos estudos e levantamentos, devendo adotar, para tal, os conceitos e critérios utilizados no PU.

Artigo 80.º

Regulamentos municipais específicos

O município pode estabelecer condicionamentos específicos, dentro dos parâmetros máximos e mínimos definidos no presente Regulamento, em regulamento municipal específico, designadamente quanto a:

- Alinhamentos e cêrceas;
- Profundidade de empenas;
- Características construtivas e de ordem arquitectónica das edificações;
- Dimensões mínimas das parcelas edificáveis;
- Ocupação de logradouros;
- Implantação de anexos;
- Estacionamento nos lotes ou parcelas;
- Usos específicos e respectivos parâmetros de ocupação;
- Cotas de soleira;
- Porcentagem mínima de área permeável a respeitar em cada parcela de terreno ou lote.

CAPÍTULO VIII

Áreas para espaços verdes públicos, espaços de utilização colectiva e equipamentos

Artigo 81.º

Áreas para espaços verdes públicos, espaços de utilização colectiva e equipamentos

1 — As áreas de terreno para espaços verdes públicos, espaços de utilização colectiva e equipamentos públicos são dimensionadas pela aplicação dos parâmetros seguintes, por 100 m² de área bruta de construção:

- Habitação unifamiliar — 50 m²;
- Habitação multifamiliar, comércio e serviços, hotelaria, construções e equipamentos religiosos — 70 m²;
- Indústrias e armazéns — 50 m².

2 — Os parâmetros do número anterior não incluem as vias de circulação, áreas de estacionamento e passeios adjacentes, os quais são dimensionados de acordo com o disposto no presente Regulamento.

3 — A câmara municipal pode considerar não se justificar a aplicação total ou parcial dos parâmetros definidos no n.º 1, aplicando-se nestes casos o regime de compensações, nas seguintes situações:

- A área onde se integra a parcela a licenciar estar adequadamente servida de espaços verdes públicos e de utilização colectiva e de equipamentos colectivos;
- A inclusão de espaços verdes e de utilização colectiva ou para equipamentos colectivos isolados ponha em causa a morfologia da zona ou características urbanísticas e ambientais a preservar;
- A câmara municipal tenha previsto equipamentos noutras áreas que assegurem a satisfação plena das necessidades em equipamentos colectivos e espaços verdes da unidade ou subunidade em que se integra a parcela;

d) As dimensões e forma da parcela não permitem incluir simultaneamente os usos previstos no n.º 1 e edifícios privados.

4 — Não são consideradas para contabilização como área para espaços verdes públicos as áreas verdes com menos de 200 m² ou com largura igual ou menor que 5 m integradas nos arruamentos públicos.

5 — Só são consideradas para contabilização como áreas para espaços de utilização colectiva e equipamentos as áreas descobertas onde se possa inscrever, no mínimo, um rectângulo com 24 m×44 m.

6 — As áreas para ampliação de equipamentos existentes e para novos equipamentos propostos, públicos ou privados, devem incluir uma percentagem de áreas verdes não inferior a 30% da área do terreno correspondente à ampliação ou da área total de terreno para os novos equipamentos propostos.

Artigo 82.º

Compensações

1 — Nos casos de incumprimento total ou parcial das áreas estabelecidas no n.º 1 do artigo anterior, previstos no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 334/95, de 28 de Dezembro, são devidas compensações à Câmara Municipal, em numerário ou em espécie, nos termos do regulamento municipal específico, que não devem ser superiores ao valor de mercado das mesmas nem inferior a 50% deste.

2 — O regulamento de compensações deve fundamentar-se em estudo de avaliação urbanística e económica das necessidades por satisfazer.

CAPÍTULO IX

Disposições finais e transitórias

Artigo 83.º

Planos de pormenor em vigor e em elaboração

1 — Os planos de pormenor seguidamente identificados detalham e especificam para o seu perímetro as disposições do presente Plano:

- Plano de Pormenor do Quarteirão envolvente formado pela Rua de Francisco Marto, pela Estrada da Lomba d'Égua e pela Rua do Mercado (em vigor);
- Plano de Pormenor de Aljustrel (em ratificação);
- Plano de Pormenor de Nossa Senhora das Vitórias (em elaboração).

2 — Na área de intervenção do Plano de Pormenor da Rotunda Sul, que se encontra em fase de elaboração, até à sua entrada em vigor, no prazo máximo de dois anos, apenas são permitidas obras de beneficiação, restauro, reabilitação e remodelação.

3 — Na área de intervenção do Plano de Pormenor da Cova Grande, apenas são permitidas obras de beneficiação, restauro, reabilitação e remodelação, até à sua entrada em vigor.

Artigo 84.º

Norma supletiva

1 — Na ausência de plano de pormenor para áreas para as quais a sua elaboração esteja prevista no PU ou esteja a decorrer não podem ser licenciadas operações de loteamento.

2 — Para as restantes áreas urbanizáveis, na ausência de planos de pormenor, os projectos de operações de loteamento devem respeitar as seguintes normas supletivas:

As novas implantações e urbanização devem justificar os seus traçados a partir de uma lógica de enquadramento no espaço da respectiva unidade e subunidade operativa de planeamento e gestão;

O traçado dos arruamentos internos de cada loteamento deve sempre prever a sua futura ligação à parcela vizinha ou a vias distribuidoras/colectoras em locais existentes ou previstos em plano, excepto em loteamentos confinantes com o limite do perímetro urbano ou com áreas afectas a usos *non aedificandi* ou a equipamentos;

Os loteamentos que sejam marginados por vias de rede viária fundamental e principal devem dispor de acesso local próprio.

Artigo 85.º

Utilização dos edifícios — Norma transitória

1 — Nas áreas urbanas, as utilizações de edifícios ou de partes de edifícios para fins exclusivos de hotelaria, comércio ou serviços existentes antes de 21 de Junho de 1995, desde que disponham de

condições de segurança e de salubridade, verificadas por vistoria, estão sujeitas às seguintes regras:

- É admitida a volumetria e usos existentes, que deve ser objecto de auto de medição e de elaboração de projecto para licenciamento de obra particular;
- A Câmara deve conceder a licença de utilização desde que o projecto de licenciamento cumpra os demais regulamentos aplicáveis e que sejam realizadas eventuais obras determinadas por estes regulamentos.

2 — A prova de utilização exclusiva para hotelaria, comércio ou serviços anterior a 21 de Junho de 1995 efectua-se com a apresentação de qualquer dos seguintes documentos comprovativos do uso anterior a essa data para esse fim exclusivo:

- Fotocópia autenticada da escritura pública do contrato de arrendamento ou trespasse, quando aplicável;
- Documento fiscal comprovativo do local de exercício da actividade;
- Documento emitido pela respectiva associação ou ordem profissional comprovativo do local de exercício da actividade;
- Licença para o exercício da actividade hoteleira emitida pela Direcção-Geral do Turismo;
- Outro documento que comprove a citada utilização.

Artigo 86.º

Entrada em vigor

1 — É revogado o Plano de Urbanização de Fátima aprovado pela Portaria n.º 633/95, de 21 de Junho.

2 — O Plano de Urbanização de Fátima entra em vigor na data da sua publicação no *Diário da República*.

Artigo 87.º

Contra-ordenações e coimas

1 — Constitui contra-ordenação punível com coima a realização de obras, bem como quaisquer alterações indevidas à utilização previamente licenciada das edificações ou do solo, em violação do disposto no presente Regulamento.

2 — Os montantes das coimas a que se refere o número anterior são fixados nos termos da legislação em vigor.

Julho de 2001. — *Paulo V. D. Correia — António Lorena de Sêves.*

ANEXO I

Actividades industriais da classe C e da classe D

1 — São consideradas compatíveis com o uso habitacional as seguintes actividades industriais da classe C, bem como todas actividades da classe D que em seguida se listam, devendo cumprir, cumulativamente, o disposto nos números seguintes:

Actividades industriais de classe C:

- Preparação e conservação de batatas em unidades com potência instalada ≤ 150 kVA;
- Fabricação de sumos de frutos e de produtos hortícolas em unidades com potência instalada ≤ 150 kVA;
- Congelação de frutos e de produtos hortícolas em unidades com potência instalada ≤ 150 kVA;
- Fabricação de gelados e sorvetes em unidades com potência instalada > 50 kVA;
- Moagem de cereais em unidades com potência instalada ≤ 180 kVA;
- Transformação de cereais e leguminosos não especificada em unidades com potência instalada ≤ 180 kVA;
- Fabricação de amidos, féculas e produtos afins;
- Panificação e ou pastelaria com área total de lares de forno > 10 m²;
- Fabrico de produtos de confeitaria em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
- Indústria do café e do chá em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
- Fabricação de condimentos e temperos;
- Fabricação de alimentos homogeneizados e dietéticos;
- Fabricação de caldos, sopas e sobremesas em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
- Tratamento, liofilização e conservação de ovos e ovoprodutos em unidades com potência instalada ≤ 150 kVA;
- Fiação de fibras têxteis;
- Tecelagem de fio (excluindo tecelagem manual);
- Acabamento de fios e tecidos não especificado;
- Fabricação de tapetes e carpetes em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;

- 19) Fabricação de embalagens de madeira;
 - 20) Fabricação de caixões mortuários em madeira;
 - 21) Fabricação de obras de cestaria e de espartaria em unidades com potência instalada > 9,9 kVA;
 - 22) Fabricação de artigos de papel para uso doméstico e sanitário;
 - 23) Fabricação de artigos de papel para papelaria;
 - 24) Fabricação de papel de parede;
 - 25) Impressão de jornais;
 - 26) Impressão não especificada;
 - 27) Fabricação de outras preparações e de artigos farmacêuticos;
 - 28) Fabricação de perfumes, de cosméticos e de produtos de higiene;
 - 29) Olaria de barro em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 30) Fabricação de artigos de uso doméstico de faiança, porcelana e grés fino em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 31) Fabricação de artigos de ornamentação de faiança, porcelana e grés fino em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 32) Fabricação de outros produtos em cerâmica para usos técnicos em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 33) Fabricação de outros produtos cerâmicos não refractários (excepto os destinados à construção) em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 34) Fabricação de azulejos em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 35) Fabricação de ladrilhos, mosaicos e placas de cerâmica em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 36) Fabricação de estruturas de construção metálicas em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 37) Fabricação de portas, janelas e elementos similares em metal;
 - 38) Fabricação de produtos forjados, estampados e laminados em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 39) Tratamento e revestimento de metais por pintura em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA (não se incluem as oficinas de reparação automóvel);
 - 40) Actividades de mecânica geral (não se incluem as oficinas de reparação automóvel) em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 41) Fabricação de cutelaria em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 42) Fabricação de ferramentas manuais em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 43) Fabricação de ferramentas mecânicas em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 44) Fabricação de fechaduras, dobradiças e outras ferragens em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 45) Fabricação de molas em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 46) Fabricação de outros produtos metálicos não especificada em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 47) Fabricação de torneiras e válvulas em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 48) Fabricação e reparação de máquinas de acondicionamento e embalagem em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 49) Fabricação de outras máquinas de uso geral não especificada em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 50) Fabricação de moldes metálicos;
 - 51) Fabricação de electrodomésticos em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 52) Fabricação de aparelhos não eléctricos para uso doméstico;
 - 53) Fabricação de máquinas de escritório;
 - 54) Fabricação de computadores e de outro equipamento informático;
 - 55) Fabricação de aparelhagem e equipamento para instalações eléctricas de baixa tensão em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 56) Fabricação de lâmpadas eléctricas e de outro material de iluminação;
 - 57) Fabricação de material ortopédico e próteses em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 58) Fabricação de instrumentos de desenho, cálculo e material didáctico;
 - 59) Fabricação de instrumentos e aparelhos de medida, verificação, controlo, navegação e outros fins, não especificada;
 - 60) Fabricação de equipamento de controlo de processos;
 - 61) Fabricação de material óptico oftálmico;
 - 62) Fabricação de material óptico não oftálmico;
 - 63) Fabricação de relógios e material de relojoaria;
 - 64) Fabricação de outro material de transporte não especificada em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 65) Fabricação de cadeiras e assentos em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 66) Fabricação de mobiliário para escritório e comércio em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 67) Fabricação de mobiliário de cozinha em madeira;
 - 68) Fabricação de mobiliário de madeira para outros fins;
 - 69) Fabricação de mobiliário de outros materiais para outros fins;
 - 70) Cunhagem de moedas e medalhas em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 71) Fabricação de filigranas;
 - 72) Fabricação de artigos de joalheria e de outros artigos de ourivesaria em unidades com potência instalada > 9,9 kVA;
 - 73) Fabricação de componentes e acessórios não especificada em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 74) Fabricação de bicicletas em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 75) Fabricação de veículos para inválidos (não inclui veículos com motor);
 - 76) Trabalho de diamantes e de outras pedras preciosas ou semi-preciosas para joalheria e uso industrial;
 - 77) Fabricação de instrumentos musicais;
 - 78) Fabricação de artigos de desporto;
 - 79) Fabricação de jogos e brinquedos;
 - 80) Fabricação de bijuterias;
 - 81) Fabricação de vassouras, escovas e pincéis;
 - 82) Fabricação de canetas, lápis e similares;
 - 83) Fabricação de fechos de correr, botões e similares;
 - 84) Fabricação de guarda-sóis e chapéus-de-chuva;
 - 85) Outras indústrias transformadoras diversas não especificadas em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 86) Fornecimento de refeições ao domicílio (*catering*).
- Actividades industriais da classe D:
- 1) Fabricação de gelados e sorvetes em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 2) Moinhos de vento e azenhas;
 - 3) Panificação e pastelaria com área total de lares de forno ≤ 10 m²;
 - 4) Fabricação de produtos alimentares não especificada;
 - 5) Produção de aguardentes não preparadas em destilaria de laboração contínua com carga por operação ≤ 200 l;
 - 6) Tecelagem de fio por processos manuais;
 - 7) Fabricação de artigos têxteis confeccionados, excepto vestuário, em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 8) Fabricação manual de tapetes e carpetes;
 - 9) Fabricação de meias e similares de malha em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 10) Fabricação de *pullovers*, casacos e artigos similares de malha em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 11) Confeção de artigos de vestuário em couro em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 12) Confeção de vestuário de trabalho e de uniformes em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 13) Confeção de outro vestuário exterior em série em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 14) Fabricação de roupa interior em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 15) Confeção de outros artigos e acessórios de vestuário não especificada em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 16) Fabricação de artigos de pele em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 17) Fabricação de artigos de viagem e de uso pessoal, de marroquinaria, de correio e de seleiro em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 18) Fabricação manual de calçado;
 - 19) Carpintaria em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 20) Fabricação de outras obras de madeira não especificada em unidade com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 21) Fabricação de obras de cestaria e de espartaria em unidade com potência $\leq 9,9$ kVA;
 - 22) Indústria da cortiça sem cozedura e lavagem em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 23) Moldagem e transformação de vidro plano em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 24) Fabricação de cantarias e outros produtos de pedra com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 25) Fabricação de artigos de joalheria e de outros artigos de ourivesaria em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA.
- 2 — A área bruta máxima de construção permitida para qualquer unidade industrial prevista no número anterior, tanto da classe C como da classe D, é de 750 m², excluindo áreas exclusivamente destinadas a armazenagem.

3 — A área bruta máxima de construção para indústria e usos complementares não pode, em qualquer caso, exceder 2000 m².

4 — A fabricação de produtos em área descoberta é considerada como área bruta de construção para efeitos de aplicação dos n.ºs 2 e 3.

5 — Deve ser cumprida a legislação em vigor sobre ruído em áreas urbanas.

6 — Deve ser cumprida a legislação em vigor sobre qualidade do ar, designadamente quanto a poeiras, gases e fumos.

7 — Deve ser cumprida a legislação em vigor sobre tratamento de águas residuais e recolha, tratamento e deposição de resíduos industriais.

ANEXO II

Quadro regulamentar

Unidade	Subunidade	Usos	Número máximo de pisos	Altura máxima em metros	Parcela edificável mínima (em metros quadrados)	Percentagem máxima de ocupação ao lote (p)	Índice util. bruto (máximo) (i _b)	Índice util. líquido ou à parcela (não resultante de loteamento) (máximo) (i _l)	Índice util. ao lote (máximo) (I _{lote})
1 — Cova da Iria	1.1	R	—	—	—	—	—	—	—
	1.2	R e HO	(1) 3	(1) 12	700	50	0,49	0,75	—
	1.3	H, HO, C, S e R (10)	(2) (3) 5	(2) (3) 18	400	(3) 80	0,61	1,05	(5) 3,5
	1.4	H, HO, C, S e R (10)	(2) (3) 5	(2) (3) 18	400	(3) 100	0,69	1,35	(5) 4,5
	1.5	H, HO, C, S e R (10)	(3) 5	(3) 18	400	(3) 100	0,69	1,35	(5) 4,5
	1.6	H, HO, C e R	(7) 5	(7) 18	400	(7) 80	0,61	1,05	(5) 3,5
	1.7	H	2	9	800	30	0,32	0,38	0,5
	1.8	R	3	12	400	50	0,49	0,75	1,0
	1.9	R, H e HO (6)	(4) 3	(4) 12	400	(4) 80	0,48	0,72	(5) 2,4
	1.10	C, S e H	(4) 3	(4) 12	400	50	0,63	1,13	(5) 1,5
	1.11	H	2	9	800	30	0,32	0,38	0,5
2 — Cova Grande		H, HO, C e R	4	15	700	50	0,18	0,45	(5) 1,5
3 — Aljustrel		H, C, S e R	2	9	400	30	0,34	0,45	0,6
4 — Fátima	4.1	H, C e I/A	2	9	400	50	0,34	0,45	0,6
	4.2	H, C e S	4	15	400	50	0,73	1,50	2,0
	4.3	H, HO, C, S e R	5	18	400	50	0,81	1,88	2,5
5 — Moita Redonda	5.1	H, C e I/A	2	9	300	55	0,38	0,53	0,7
	5.2	H, HO, C e R	5	18	400	50	0,81	1,88	2,5
6 — Lomba d'Égua	6.1	H e C	2	9	400	50	0,34	0,45	0,6
	6.2	H, HO, C, S e R	5	18	400	50	0,81	1,88	2,5
	6.3	H	2	9	400	40	0,37	0,45	0,6
7 — Moimento		H, C, I/A e R	2	9	400	40	0,34	0,45	0,6
8 — Casa Velha/Eira da Pedra		H e C	2	9	400	50	0,34	0,45	0,6
9 — Fazarga/São Miguel	9.1	H e C	2	9	800	30	0,30	0,38	0,5
	9.2	H, HO, C e I/A (11)	5	18	400	50	0,81	1,88	2,5
	(8) 9.3	H, HO, C e R (10)	5	18	400	50	0,81	1,88	2,5
	(9) 9.3	H, HO, C e R (10)	4	15	400	50	0,73	1,50	2,0
10 — Charneca	10.1	H e C	2	9	400	50	0,34	0,45	0,6
	10.2	R	—	—	—	—	—	—	—
11 — Tapada		—	—	—	—	—	—	—	
12 — Valinhos		—	—	—	—	—	—	—	

R — construções e equipamentos religiosos.

I/A — indústria e armazéns.

H — habitação.

C — comércio.

HO — hotelaria.

S — serviços.

(*) Lotes contíguos a logradouro público.

(**) Lotes contíguos a logradouro público, excepto em áreas objecto de plano de pormenor ou operação de loteamento.

(1) Ao longo da Avenida do Beato Nuno admite-se mais um piso recuado, a que corresponde uma altura máxima de edifício de 15 m.

(2) Admite-se mais um piso recuado para as unidades hoteleiras, em edifícios isolados, em lotes com uma área mínima de 1500 m² e uma altura máxima de 21 m.

(3) Na Avenida de D. José Alves Correia da Silva admite-se mais um piso recuado, a que corresponde a altura máxima de 21 m.

(4) Admite-se mais um piso recuado, a que corresponde uma altura máxima de edifício de 15 m.

(5) No caso de ser possível a construção de mais um piso recuado, a área desse piso não pode ser superior a 70 % do piso corrente e não é contabilizada para efeitos de aplicação do índice fixado no Regulamento.

(6) É admissível o comércio nos edifícios confinantes à Avenida de D. José Alves Correia da Silva.

(7) Na Avenida de D. José Alves Correia da Silva admite-se mais um piso recuado, a que corresponde a altura máxima de 21 m, em edifícios isolados, desde que destinados exclusivamente a unidades hoteleiras, e em lotes com uma área mínima de 1500 m².

(8) Para todas as parcelas cujos edifícios tenham entrada principal pela Avenida do Beato Nuno.

(9) Para todas as parcelas cujos edifícios não tenham entrada principal pela Avenida do Beato Nuno.

(10) Nas frentes edificadas marginantes de arruamentos confinantes com a subunidade 1.2 não é permitido o uso de comércio, excepto ao longo da Avenida do Beato Nuno.

(11) Ao uso de indústria e armazéns aplicam-se os parâmetros urbanísticos da subunidade 5.1.



