

CAPÍTULO

I Disposições gerais

Artigo 1.o

Âmbito e aplicação

1 — O Plano de Urbanização de Freixo, adiante abreviadamente designado por PU de Freixo, ou Plano, tem por objeto de intervenção uma parte da freguesia de São Julião de Freixo, no concelho de Ponte de Lima, correspondente ao território delimitado nas peças desenhadas que o integram.

2 — Ao território definido no número anterior aplica-se o presente Regulamento, a planta de zonamento e a planta atualizada de condicionantes.

3 — Todas as ações de licenciamento de construções e reconstruções, recuperações, alterações de uso, destaque de parcelas, loteamentos, obras de urbanização e quaisquer outras ações que tenham por consequência a transformação do revestimento ou da configuração e estrutura do solo ficam sujeitas às disposições regulamentares seguintes, sem prejuízo do estabelecido no Plano Diretor Municipal de Ponte de Lima e na lei geral.

Artigo 2.o

Natureza jurídica

O PU de Freixo tem a natureza de regulamento administrativo.

Artigo 3.o

Composição do Plano

1 — Fazem parte integrante do PU de Freixo os seguintes elementos:

a) Peças desenhadas: 1F — Planta de zonamento, à escala de 1:2000; 2F — Planta atualizada de condicionantes, à escala de 1:2000;

b) Peças escritas: Relatório; Regulamento; Programa de execução/plano de financiamento.

2 — Consideram-se ainda elementos complementares e anexos do PU de Freixo os elementos da caracterização e diagnóstico constituídos pelas seguintes peças desenhadas: 3C — Planta de enquadramento, às escalas de 1:25 000, 1:50 000 e 1:100 000; 4A — Planta da situação existente, às escalas de 1:2000 e 1:5000; 5A — Caracterização física, à escala de 1:5000; 6A — Caracterização da ocupação do solo, à escala de 1:5000; 7A — Aptidões do solo, à escala de 1:2000.

3 — Para efeitos da aplicação do presente Regulamento, devem ser sempre utilizadas, complementarmente com este, as plantas atualizada de condicionantes e de zonamento.

CAPÍTULO II Morfologia urbana e uso do solo

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 4.o

Categorias de uso do solo

1 — A área abrangida pelo Plano está subdividida nas seguintes zonas, delimitadas na planta de zonamento:

- a) Zona residencial do tipo I (ou área predominantemente residencial existente, a consolidar);
- b) Zona residencial do tipo II (ou área predominantemente residencial unifamiliar, a criar);
- c) Zona de utilização mista;
- d) Zona de construção condicionada;
- e) Zona de equipamento;
- f) Zona de pequenas indústrias e armazéns;
- g) Zona não urbanizável;
- h) Zona de verde urbano

2 — São também assinaladas na planta de zonamento as áreas de intervenção prioritária que permitirão reestruturar a grelha dos equipamentos, racionalizar a rede viária e requalificar o espaço urbano, para onde a Câmara Municipal providenciará a elaboração de planos de pormenor.

3 — Enquanto não forem elaborados os planos de pormenor referidos no número anterior, consideram-se *non aedificandi* as áreas de intervenção prioritária que constituem as respectivas unidades operativas, exceto nas zonas habitacionais e de utilização mista abrangidas, onde a edificabilidade respeitará as respetivas disposições contidas neste Regulamento, tendo sempre em conta os alinhamentos definidos na planta de zonamento para a retificação da rede viária.

Artigo 4º - A

Regularizações no âmbito do Regime Extraordinário de Regularização das Atividades Económicas (RERAE)

As operações urbanísticas que se enquadrem no regime extraordinário de regularização de atividades económicas e tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada tomada em conferência decisória, podem ficar dispensadas do cumprimento parcial ou integral das prescrições do PU que lhe sejam aplicáveis, nos termos definidos nas atas das conferências decisórias.

Artigo 5.o

Uso preferencial

1 — As zonas residenciais dos tipos I e II destinam-se preferencialmente à localização de atividades residenciais, sem exclusão da localização de outras, designadamente comerciais, de serviços, industriais e de armazenagem, desde que estas não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com as atividades residenciais.

2 — Considera-se que existem condições de incompatibilidade sempre que as atividades mencionadas prejudiquem as condições de salubridade da população residente, acarretem agravados riscos de desastre ou perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento, nomeadamente com operações de carga ou com incomportável tráfego de pesados.

3 — Todas as atividades que estejam sujeitas a legislação específica relativa a autorização de instalação não ficam isentas de uma apreciação de incompatibilidade por parte da Câmara Municipal, que poderá inviabilizar a instalação da atividade ou contra-ordenar a respetiva licença de utilização no caso de se verificar qualquer das situações mencionadas no número anterior.

Artigo 6.o

Unidades comerciais de dimensão relevante

O licenciamento de unidades comerciais de dimensão relevante deverá ter em conta os procedimentos de autorização prévia previstos na legislação vigente, nomeadamente o disposto no Decreto-Lei n.º 218/97, de 20 de Agosto.

Artigo 7.o

Alinhamentos e cérceas

1 — Nos arruamentos existentes, as edificações a licenciar são definidas pelo alinhamento das fachadas e pela cércea dominantes, não sendo invocável a eventual existência de edifício (s) vizinho (s) ou envolvente (s) que tenha (m) excedido a altura ou alinhamento dominante do conjunto.

2 — O princípio definido no número anterior não é aplicável sempre que haja intenção da Câmara Municipal de alterar a morfologia da zona em que se insere a pretensão, nomeadamente quando se preveja a modificação do perfil do arruamento em que esta se localiza.

3 — O número de pisos de um edifício é contado no ponto central da frente do lote que faceia com o arruamento mais largo, sendo considerada a cave para este efeito se, no ponto central do lote, existir uma diferença de cotas entre a cota do arruamento e a cota da face inferior da laje do pavimento do rés-do-chão igual ou superior a 1,5 m.

4 — Os andares recuados admissíveis por aplicação da regra do 45º são sempre contabilizados na definição feita no número anterior no que respeita à limitação das cérceas definidas para cada zona de edificabilidade prevista neste Regulamento.

5 — Qualquer que seja a tipologia de edificação, não é admissível implantação que resulte numa variação altimétrica entre fachadas opostas superior a 3 m, relativa à diferença de cotas entre o terreno e o beirado ou limite superior da platibanda, excetuando-se as situações em que essas fachadas sejam marginais de vias públicas convenientemente infraestruturadas.

Artigo 8.o

Empresas

As empresas dos novos edifícios e as resultantes do acréscimo de pisos a edifícios existentes são revestidas com o material utilizado na fachada principal ou com outro material de construção de boa qualidade que assegure uma correta integração urbanística e paisagística na sua envolvente.

Artigo 9.o

Profundidades de construção e ocupação do lote

1 — Nos edifícios existentes sujeitos a obras de conservação ou reestruturação é permitida a manutenção da profundidade existente.

2 — A profundidade das novas construções de duas frentes não pode exceder 15 m, no caso de habitação, podendo atingir 18 m no caso de escritórios, e, em qualquer dos casos, medidos entre os alinhamentos das fachadas opostas, contando, para o efeito, qualquer saliência relativamente aos planos das fachadas, com exceção de varandas ou galerias autorizadas sobre terreno público.

3 — Quando a profundidade das empenas confinantes exceder a medida referida no número anterior, desde que fiquem asseguradas as necessárias condições de exposição, insolação e ventilação, admite-se uma maior profundidade, definida por superfícies contidas em planos paralelos às fachadas que assegurem a coincidência das empenas, sem nunca exceder a dimensão da empena confinante com maior profundidade e sem poder ultrapassar o plano virtual que forma um diedro 45º com o plano da empena confinante de menor profundidade, no extremo posterior desta.

4 — Não é permitida a ocupação integral do lote com construções, mesmo se em cave, estabelecendo-se como limite máximo de ocupação 70% da área do lote.

5 — Podem constituir exceção ao disposto no número anterior os lotes cuja profundidade não exceda 20 m, em situação de colmatação de frentes edificadas na zona de construção do tipo I, desde que fiquem garantidas as condições de salubridade dos prédios vizinhos.

6 — Só são licenciadas construções desde que a frente do lote confrontante com via de acesso seja igual ou superior à dimensão da fachada da construção principal correspondente, não sendo aceitáveis situações de interioridade, alinhamentos e afastamentos de fachadas dissonantes dos existentes ou dos previsíveis, por força da configuração do terreno.

Artigo 10.o

Caves

Em edifícios de habitação multifamiliar e de utilização mista, industrial ou de equipamentos, as caves destinam-se exclusivamente a estacionamento, a áreas técnicas (postos de transformação, centrais de ar condicionado, etc.), a arquivos, a arrecadação ou casas fortes, afetos, uns e outros, às diversas unidades de utilização dos edifícios.

Artigo 11.o

Anexos

1 — Os anexos, entendidos como dependências cobertas não incorporadas no edifício principal e destinadas ao uso particular das habitações, localizados em parcelas de terreno ou lotes de habitação uni e multifamiliar, não podem exceder, respetivamente, as áreas de 45 m² por fogo ou 10 % da área total do lote.

2 — Os anexos em logradouros de lotes para habitação só podem ter um piso coberto e o seu pé-direito não pode exceder 2,2 m, exceto em instalações de apoio agrícola convenientemente justificadas.

Artigo 12.o

Afastamentos posteriores

1 — O afastamento posterior mínimo é de 6 m, medidos entre o plano da fachada posterior da edificação e o limite posterior do lote.

2 — Nos casos em que se pretende edificar anexos não contíguos à construção principal, a distância entre os planos das fachadas mais próximas destes edifícios deve ser igual ou superior a 6 m.

Artigo 13.o

Altura de meação

Qualquer construção ou alteração de cota de logradouros não pode criar alturas de meação superiores a 4 m relativamente à cota dos logradouros adjacentes, exceto nas situações de empenas de encosto de construções em banda contínua ou geminada.

Artigo 14.o

Estacionamento

1 — Nos loteamentos a constituir, a criação de lugares de estacionamento dentro dos lotes é obrigatória e deve assegurar o estacionamento suficiente para responder às necessidades dos utentes das respectivas construções, com os seguintes valores mínimos:

- a) Habitação unifamiliar — 1 lugar/fogo;
- b) Habitação multifamiliar — 1 lugar/fogo, para fogos com área igual ou inferior a 140 m² ; 2 lugares/fogo com área superior a 140 m²;
- c) Salas de espetáculos e outros locais de reunião — 1 lugar/20 lugares sentados ou 5 lugares/100 m² de área bruta;
- d) Hotéis e unidades análogas — 1 lugar/2 quartos de hóspedes;
- e) Restaurantes e bares — 1 lugar/10 m² de área bruta;
- f) Serviços — 1,5 lugares/100 m² da área bruta de escritórios ou serviços (Ab inferior a 500 m²); 2,5 lugares/100 m² da área bruta de escritórios ou serviços (Ab igual ou superior a 500 m²);
- g) Comércio — 2 lugares/100 m² da área bruta, quando inferior a 500 m²; 3 lugares/100 m² da área bruta, quando Ab de 500 m² a 2500 m² ou mais;
- h) Indústria e armazenagem — 15% da área coberta de construção, devendo ser revista, no interior da parcela, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar, caso a caso, em função do tipo de indústria a instalar.

2 — Deve, supletivamente, ser criado um número de lugares de estacionamento público igual a 25% do número de lugares calculado no interior dos lotes, generalizando o disposto sobre esta matéria na Portaria n.o 1182/92, de 22 de Dezembro.

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

- a) Uma área bruta mínima de 15 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;

b) Uma área mínima de 25 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.

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

a) Uma área bruta mínima de 75 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;

b) Uma área bruta mínima de 130 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.

5 — As áreas ou lugares de estacionamento obrigatório estabelecidos no presente artigo são insuscetíveis de constituir frações autónomas independentes das unidades de utilização a que ficam imperativamente adstritas.

6 — A reconversão de construções existentes ou as novas edificações localizadas nas falhas da malha urbana estabilizada podem ficar isentas das exigências definidas nos números anteriores sempre que a impossibilidade de efetivação de estacionamento no interior do lote fique tecnicamente justificada por razões de ordem cadastral ou topográfica ou, ainda, por razões relacionadas com a preservação do património ou por inadequabilidade de acesso no plano da fachada principal da construção.

7 — Da mesma forma, podem ficar isentas de dotação de estacionamento no exterior dos lotes as operações de loteamento à face de via pública existente e sempre que tal se torne manifestamente desadequado.

8 — Sempre que seja provada a impossibilidade de criação de estacionamento público de apoio a equipamentos dentro ou fora do respetivo lote, a Câmara Municipal pode decidir contabilizar a oferta existente na via pública de acesso para efeitos de viabilização da sua localização.

9 — Nos casos do número anterior, a Câmara Municipal, de acordo com o regulamento municipal, pode acordar com os requerentes a forma de materializar esse estacionamento noutros locais ou contribuir para a sua resolução por outra entidade, na proporção dos encargos dispensados com a isenção admitida no interior do lote.

Artigo 15.o

Logradouros

1 — Os logradouros são ocupados com áreas verdes, sendo interdita a construção, exceto nos seguintes casos:

a) Nas áreas de edificabilidade referidas no artigo 9.o deste Regulamento;

b) Com estacionamento a céu aberto para uso privativo do edifício, devendo, neste caso, recorrer-se a uma pavimentação permeável;

c) Nas situações em que a manutenção possa gerar insalubridade, nomeadamente nos casos em que os logradouros confinantes já estejam ocupados com construções ou em que a topografia do terreno envolvente determine más condições de fruição do logradouro;

d) Nas áreas ocupadas por anexos destinados à manutenção do próprio logradouro ou de apoio ao edifício principal, desde que esses anexos se conformem com as disposições contidas no artigo 11.o deste Regulamento;

e) Nas áreas destinadas a piscinas ou campos para jogos.

2 — A Câmara Municipal de Ponte de Lima pode licenciar exceções ao disposto no número anterior quando se trate de associações ou outras entidades que prossigam fins de interesse público ou assistência social.

Artigo 16.o

Dotação para equipamentos, espaços verdes e de utilização coletiva

1 — As parcelas assinaladas na planta de zonamento destinadas a equipamentos de interesse coletivo, públicos ou não, existentes ou previstos, só podem ter destino diverso do definido quando tal seja justificado por plano de pormenor a ratificar.

2 — Só devem ser exigidos espaços de equipamento de utilização coletiva em operações de loteamento, cumprindo o estipulado na legislação em vigor, no caso de as áreas resultantes da aplicação dessa legislação serem superiores a 300 m² e só no caso de não ultrapassarem 15 % da área total objeto dessa operação. Nesses casos, essa área deve ficar com uma frente mínima de 20 m para arruamento público principal.

3 — Quando não constituam interesse para a implementação do Plano, não são consideradas para contabilização como área de cedência as áreas verdes adjacentes aos arruamentos públicos com menos de 200 m² ou com uma largura igual ou menor que 2 m, exceto quando resultem de pequenos loteamentos constituindo até três lotes, em que esta área poderá ser compensada por taxas devidamente tabeladas pela Câmara Municipal.

4 — A Câmara Municipal pode criar no regulamento municipal um sistema de compensação monetária para as operações de loteamento que fiquem isentas da cedência de áreas para equipamentos e espaços verdes pela aplicação dos números anteriores.

Artigo 17.o

Espaços públicos

1 — Sempre que a Câmara o entenda conveniente, pode exigir a redefinição dos espaços exteriores de utilização coletiva das novas construções, quer sejam isoladas ou em conjunto, de forma a adaptá-los, no todo ou em parte, à celebração de acordos de cooperação ou contratos de concessão de uso privativo do domínio público municipal, devendo ficar sempre garantida a circulação de veículos e peões necessária aos acessos comuns.

2 — A definição dos espaços exteriores de utilização coletiva que, por acordo entre o requerente e a Câmara Municipal, fiquem para futura atribuição aos moradores ou grupos de moradores deve constar da respetiva licença de utilização ou alvará de loteamento, servindo de base aos futuros contratos de concessão.

Artigo 18.o

Acertos para contrapartidas, destinos de uso ou cedências

1 — Nas operações de loteamento, a dimensão da intervenção, avaliada em metros quadrados de construção nova, pode ficar sujeita a acertos para mais ou para menos, sem prejuízo das cedências obrigatórias fixadas pela lei, como resultado da negociação das seguintes variáveis:

a) Tipo e volume das contrapartidas a executar pelo requerente fora da área de licenciamento e cujo interesse coletivo seja manifesto;

b) Dimensão e tipo de uso a prever pela intervenção, quando se traduza na fixação de atividades de manifesto interesse concelhio;

c) Cedência de áreas ou espaços construídos previstos na operação urbanística, designadamente para infraestruturas ou equipamentos de interesse municipal.

2 — Os acertos relativos à dimensão da operação de loteamento e a formalização dos interesses municipais mencionados no número anterior devem constar em instrumento contratual a aprovar em reunião de câmara, incluindo os prazos de vigência do ónus e os parâmetros de edificabilidade.

3 — Os acertos referidos no n.º 1 deste artigo não podem resultar num acréscimo global da área de construção superior a 10%, sem prejuízo dos parâmetros urbanísticos definidos nesta secção.

SECÇÃO II

Zona habitacional do tipo I (área predominantemente residencial existente, a consolidar)

Artigo 19.º

Definição

1 — São espaços urbanos que se caracterizam por uma ocupação onde predomina a habitação de tipologias pouco densas que se pretendem consolidar ou constituídos por antigas estruturas rurais e edifícios de habitação ou de uso agrícola cujas características morfológicas, arquitetónicas e ambientais se pretende preservar, mantendo o uso habitacional e promovendo a sua revitalização nos aspetos demográfico, social e funcional.

2 — A esta secção aplica-se o disposto nos artigos 4.º a 18.º deste Regulamento.

Artigo 20.º

Tipologia e uso dominantes

Esta zona destina-se preferencialmente à localização de construções de uso habitacional unifamiliar e comércio de proximidade, sem prejuízo da localização de outras atividades compatíveis.

Artigo 21.º

Cércea

Esgotados os critérios de apreciação definidos no artigo 7.º deste Regulamento e caso subsistam dúvidas quanto à cércea a licenciar, devem ser aplicados os seguintes princípios:

a) Nesta zona a c rcea padrão   referenciada a dois pisos, ou seja, rés-do-chão mais um piso acima do solo, excluindo caves, constituindo este parâmetro a base da estimativa de edificabilidade passível de ser exigida pela Câmara Municipal;

b) A altera o pontual da c rcea máxima definida na alínea anterior poderá ser autorizada pela Câmara Municipal quando se justifique por manifesto interesse concelhio e nos casos de edifica es especiais justificadas pela sua natureza.

Artigo 22.o

Arruamentos e infraestruturas

1 — Nesta zona e no caso de novos licenciamentos, a Câmara Municipal pode exigir a cedência das áreas necessárias   retifica o dos arruamentos, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins ou outros espaços públicos que, direta ou indiretamente, também beneficiem a constru o.

2 — A qualquer constru o será sempre exigida a realiza o de infraestruturas próprias e, no caso de loteamentos, será exigida a constru o da totalidade das infraestruturas coletivas, ou seja, rede de abastecimento de água e redes de saneamento e de águas pluviais, ficando as infraestruturas elétricas, de ilumina o pública, de telecomunica es e sinal TV e de g s sujeitas  s exig ncias das entidades competentes.

3 — Todas as infraestruturas a construir pelos requerentes ficam preparadas para liga o  s redes públicas instaladas ou que vierem a ser instaladas na zona.

Artigo 23.o

Dimensão dos lotes

Nesta zona admitem-se todas as dimens es de parcelas ou lotes desde que as respectivas constru es cumpram o estipulado neste Regulamento e na legisla o específica, designadamente quanto a afastamentos, alinhamentos e c rceas.

SEC O III

Zona habitacional do tipo II ( rea predominantemente residencial unifamiliar, a criar)

Artigo 24.o

Defini o

1 — São espaços urbanos estruturados por novos arruamentos e ainda não edificados ou com uma ocupa o rarefeita que se pretendem consolidar.

2 — A esta sec o aplica-se o disposto nos artigos 4.o a 18.o deste Regulamento.

Artigo 25.o

Tipologia e uso dominantes

1 — Esta zona destina-se preferencialmente à construção de habitação uni ou bifamiliar isolada ou geminada, sem prejuízo da localização de outras atividades compatíveis.

2 — Os loteamentos podem prever habitação multifamiliar desde que não afete negativamente a área envolvente, tanto do ponto de vista paisagístico como funcional, permitindo, nomeadamente, a preservação de áreas livres de interesse coletivo, desde que cumpram cumulativamente as seguintes exigências:

a) Oferta global não inferior a 20 fogos;

b) Melhoria dos acessos locais e, se necessário, ligação à rede viária principal;

c) Criação de todas as redes e órgãos próprios de infraestruturas necessários ao bom funcionamento da intervenção, incluindo a eventual ligação às redes públicas existentes ou a criar;

d) Cobertura pelos equipamentos básicos julgados indispensáveis ou a sua criação no âmbito da própria operação.

3 — As exigências referidas nas alíneas b) e c) do número anterior ficam a cargo do requerente.

Artigo 26.o

Cércea

1 — Esgotados os critérios de apreciação definidos no artigo 7.o deste Regulamento e caso subsistam dúvidas quanto à cércea a licenciar, devem ser aplicados os seguintes parâmetros:

a) Nas edificações para habitação unifamiliar a cércea é limitada em dois pisos;

b) Nas edificações para habitação multifamiliar a cércea padrão é referenciada em três pisos, ou seja, rés-do-chão mais dois pisos acima do solo, excluindo caves.

2 — Os parâmetros indicados no número anterior constituem a base da estimativa de edificabilidade passível de ser exigida pela Câmara Municipal.

Artigo 27.o

Arruamentos e infraestruturas

1 — Nesta zona e no caso de novos licenciamentos, a Câmara Municipal pode, sempre que o entender, exigir a cedência das áreas necessárias à retificação dos arruamentos existentes, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins ou outros espaços públicos que, direta ou indiretamente, também beneficiem a construção.

2 — Nos casos de construções em lotes constituídos ou resultantes do destaque de parcelas, destinada a habitação unifamiliar, e sempre que não existam parte ou a totalidade das infraestruturas coletivas, apenas é exigida a construção de soluções individuais para as infraestruturas em falta, desde que fique garantida a sua eficiência e salubridade e a sua articulação com as redes públicas quando estas forem levadas a efeito na área em causa.

3 — Todas as infraestruturas a construir pelos requerentes, na sequência do disposto no número anterior, ficam preparadas para a sua ligação às redes públicas a instalar.

4 — Nos novos loteamentos destinados a habitação unifamiliar ou em todos os casos de loteamentos destinados a habitação multifamiliar aplica-se o disposto no n.o 2 do artigo 22.o deste Regulamento.

Artigo 28.o

Dimensão dos lotes

1 — Nesta zona admitem-se todas as dimensões de parcelas ou lotes constituídos desde que as respectivas construções cumpram o estipulado neste Regulamento e na legislação específica, designadamente quanto a afastamentos, alinhamentos e cérceas.

2 — Em loteamentos com cinco ou menos lotes destinados a habitação unifamiliar, localizados em áreas que não disponham de rede pública de saneamento e não construam sistemas próprios coletivos de abastecimento de água, drenagem e tratamento de esgotos, a área mínima de cada lote não pode em caso algum ser inferior a 600 m².

SECÇÃO IV

Zona de utilização mista

Artigo 29.o

Definição

1 — É o espaço urbano constituído pela envolvência próxima do Largo da Feira e que se caracteriza por uma ocupação onde predomina a habitação de tipologia multifamiliar e a concentração de serviços e comércio e que se pretende consolidar como pólo de centralidade e conviviabilidade urbana.

2 — A esta secção aplica-se o disposto nos artigos 4.o a 18.o deste Regulamento.

Artigo 30.o

Tipologia e uso dominantes

1 — Esta zona destina-se preferencialmente à localização de edifícios de uso habitacional multifamiliar para os quais é fixado, para as novas construções, a obrigatoriedade de reserva de espaços destinados à localização de outras atividades, nomeadamente comerciais e de serviços, que devem corresponderem a pelo menos 20% da superfície total de pavimento.

2 — No caso de loteamentos com três ou mais edifícios autónomos, esta percentagem aplica-se a cada edifício ou à totalidade da área de pavimento do conjunto de edifícios.

Artigo 31.o

Cércea

Esgotados os critérios de apreciação definidos no artigo 7.o deste Regulamento e caso subsistam dúvidas quanto à cércea a licenciar, devem ser aplicadas as seguintes regras:

a) Nesta zona a cércea padrão é referenciada em três pisos, ou seja, rés-do-chão mais dois pisos acima do solo, excluindo caves, constituindo este parâmetro a base da estimativa de edificabilidade passível de ser exigida pela Câmara Municipal;

b) A alteração pontual da cêrcea definida na alínea anterior poderá ser autorizada pela Câmara Municipal quando se trate de um edifício público e seja aconselhável pela sua tipologia ou ainda em casos de edificações especiais não destinadas a habitação e justificados pela sua natureza.

Artigo 32.o

Arruamentos, espaços públicos e infraestruturas

1 — Nesta zona e no caso de novos licenciamentos, a Câmara Municipal pode sempre que o entender exigir a cedência das áreas necessárias à retificação dos arruamentos, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins ou outros espaços públicos que direta ou indiretamente também beneficiam a construção.

2 — Nesta zona pode ser obrigatória a instrução do projeto de loteamento ou de construção ou recuperação do edifício existente, com um projeto de tratamento das áreas livres que equacione os aspetos ambiental, funcional e de circulação e estacionamento, e que contribua para a qualificação do ambiente urbano, devendo as obrigações estabelecidas neste projeto constar do respectivo alvará de loteamento, quando for o caso, e ficar concluídas até à data de concessão daquela licença.

3 — A qualquer construção é exigida a realização das infraestruturas próprias e, no caso de loteamentos, sê-lo-á, também, a construção da totalidade das infraestruturas coletivas, ou seja, rede de abastecimento de águas e redes de saneamento e de águas pluviais, ficando as infraestruturas elétricas, de iluminação pública, telefónica e de gás sujeitas às exigências das entidades competentes.

4 — Todas as infraestruturas a construir pelos requerentes ficam preparadas para ligação às redes públicas existentes ou a criar.

Artigo 33.o

Dimensões dos lotes

Nesta zona admitem-se todas as dimensões de parcelas ou lotes desde que as respectivas construções cumpram o estipulado neste Regulamento e na legislação específica, designadamente quanto a afastamentos, alinhamentos e cêrceas.

SECÇÃO V

Zona de construção condicionada

Artigo 34.o

Definição

1 — São áreas caracterizadas pela ausência de infraestruturas urbanas, cuja ocupação construtiva não se considera prioritária, ficando dependente, cada uma, da realização global das respectivas redes por parte dos promotores e da sua justificação em função do interesse municipal.

2 — Esta zona constitui uma reserva potencial de áreas para equipamentos, habitação social ou serviços ou de indústria e armazenagem caso as atualmente propostas se manifestem insuficientes para albergarem aquelas atividades.

3 — A esta secção aplica-se o disposto nos artigos 4.o a 18.o deste Regulamento, com as necessárias adaptações.

Artigo 35.o

Tipologia e uso dominantes

1 — Podem ser licenciadas outras tipologias, nomeadamente as das restantes zonas residenciais, desde que justificado o seu interesse municipal e que não afetem negativamente a área envolvente, quer no ponto de vista paisagístico quer funcional, devendo, em qualquer caso, estabelecer uma correta relação com as tipologias predominantes na sua envolvência direta e cumprir as seguintes regras:

- a) Melhoria dos acessos locais e, se necessário, a execução da ligação à rede viária nacional;
- b) Resolução de todas as condições de estacionamento de viaturas, cargas e descargas;
- c) Criação de todas as redes e órgãos próprios de infraestruturas necessários ao bom funcionamento de intervenção;
- d) Valorização ambiental do espaço público, incluindo arborização, iluminação pública e dotação de mobiliário urbano.

2 — As áreas de baixa integradas nesta zona e delimitadas na planta de zonamento como verde complementar não podem ser impermeabilizadas quer por construções quer por pavimentações do solo e devem ser convenientemente tratadas, nomeadamente em regime de condomínio, de forma a garantir a infiltração natural e a fluência dos leitos ocultos, respeitando um índice mínimo de arborização contínua de 50% da sua superfície.

3 — As exigências referidas nos números anteriores ficam a cargo do requerente.

Artigo 36.o

Cércea

A cércea padrão é atribuída pela Câmara Municipal em função da localização e dos tipos e usos dominantes definidos no artigo anterior.

Artigo 37.o

Vias e infraestruturas

1 — Nos casos de construção em parcelas ou lotes resultantes de destaques ou loteamentos, devem ser atendidos os seguintes condicionalismos:

- a) A Câmara Municipal pode exigir a cedência obrigatória de áreas para o alargamento ou correção dos acessos existentes;
- b) No caso de essas vias serem pavimentadas, fica a cargo dos interessados a pavimentação bem como a realização de passeios e o tratamento de espaços verdes a integrar no domínio público.

2 — O licenciamento de construções nesta zona não implica que a Câmara venha a viabilizar ou a melhorar os respetivos acessos à rede viária concelhia, se esta for considerada suficiente para as atividades existentes.

3 — Às construções que não se localizem em loteamentos que incluam todas as infraestruturas deve ser exigida a adoção de soluções individuais para as infraestruturas em falta.

4 — A qualquer loteamento é exigida a construção da totalidade das infraestruturas coletivas, ou sejam, rede de abastecimento de água e redes de saneamento e de águas pluviais, ficando as infraestruturas elétricas, de iluminação pública, telefónicas e de gás sujeitas às exigências das entidades competentes.

5 — Todas as infraestruturas, a construir pelos requerentes, ficam preparadas para ligação às redes públicas que vierem a ser instaladas nesta zona.

Artigo 38.o

Dimensão dos lotes

1 — Nesta zona a área mínima de parcelas ou de lotes destinados à construção, independentemente do seu uso ou da atividade a implantar, é de 1000 m², seja em lotes isolados, resultantes de destaque de parcelas ou de processos de loteamento.

2 — Nos loteamentos para habitação em que sejam construídas todas as infraestruturas e sistemas de tratamento a exigir pela Câmara Municipal, de acordo com os critérios técnicos que atendam nomeadamente ao tipo de solos em causa, as áreas mínimas estabelecidas no número anterior podem baixar até aos 750 m².

3 — Em qualquer caso, a dimensão mínima exigível para os lotes destinados a construção pode ser inferior ao definido nos números anteriores, permitindo, nomeadamente, a preservação de maiores áreas livres de interesse geral, sempre que a globalidade da intervenção garanta uma dimensão média dos lotes correspondentes aos valores acima fixados, quer seja à custa de lotes maiores ou ainda da cedência de áreas para o domínio público para além do estipulado na legislação vigente, e que contarão para essa média, sendo sempre de excluir desse cálculo as áreas destinadas a arruamentos e acessos.

4 — No caso de habitação social, a dimensão dos lotes é definida pela Câmara Municipal.

SECÇÃO VI

Zona de equipamento

Artigo 39.o

Definição

As zonas de equipamento destinam-se predominantemente a equipamentos coletivos e serviços da administração, podendo ainda incluir instalações complementares às atividades principais.

Artigo 40.o

Usos

A ocupação da zona de equipamento deve obedecer às seguintes regras:

a) Pode incluir outros usos, nomeadamente habitacionais, desde que estes não ocupem mais de 10% da área *aedificandi* limitada na planta de zonamento e sejam justificados em programas de conjunto do equipamento em que se integram;

b) A impermeabilização, quer por construções quer por pavimentações do solo, não poderá exceder 30% da área *aedificandi* da superfície da parcela, não sendo admissível que ela se verifique numa faixa de 20 m de largura centrada no alinhamento dos pontos de cota mais baixa do terreno, quando se trate de uma linha de talvegue;

c) As áreas de baixa integradas nesta zona e delimitadas na planta de zonamento como verde complementar de equipamento serão convenientemente tratadas de forma a garantir a infiltração natural e a fluência dos leitos ocultos, respeitando um índice mínimo de arborização contínua de 50% da sua superfície.

Artigo 41.o

Projeto urbano

1 — Para a totalidade de cada área afeta a novos equipamentos, quer de iniciativa pública quer privada, deve ser apresentada memória justificativa da implantação da construção proposta, referindo a população e usos previstos e descrevendo a solução adotada e o seu enquadramento no Plano.

2 — Da memória justificativa devem constar:

a) Superfície total do terreno;

b) Áreas do terreno afetadas às diversas unidades do equipamento e a outros existentes ou previstos e respectivas áreas de implantação das construções;

c) Áreas de construção e número de pisos ou cércea dos edifícios;

d) Áreas de estacionamento e números de lugares previstos, estrutura viária adotada, especificando a área destinada a vias, acessos a estacionamento e ligações ao tecido envolvente e incluindo estudos do impacte provocado pelo previsível aumento do tráfego rodoviário na zona envolvente ao empreendimento;

e) Áreas destinadas a arborização, soluções de arranjos exteriores e área impermeabilizada;

f) Infraestruturas (abastecimento de água, redes de saneamento e águas pluviais, de energia elétrica e de telecomunicações).

SECÇÃO VII

Zona de pequenas indústrias e armazéns

Artigo 42.o

Definição

1 — Estão incluídas nesta zona as áreas delimitadas na planta de zonamento que se caracterizam por uma ocupação preferencial de construções de uso industrial, de armazenagem ou de serviços afetos a estas atividades e resultem de loteamentos de iniciativa municipal ou particular.

2 — A esta secção só deve ser aplicado aquilo que é adaptável às características desta zona do estipulado nos artigos 4.o a 18.o deste Regulamento.

Artigo 43.o

Disposições gerais

1 — Nesta zona não são permitidos outros usos para além dos industriais, de armazenagem e serviços ligados àquelas atividades e ainda de habitação destinada exclusivamente a guarda das instalações.

2 — A Câmara Municipal reserva-se o direito de, antes ou após o licenciamento da construção, recusar a localização de indústrias que considere prejudiciais, nomeadamente as que se julguem poluentes e lesivas para o ambiente, recusa que deverá ser tecnicamente fundamentada.

3 — Nesta zona serão exigidas todas as infraestruturas, coletivas ou individuais, necessárias a cada tipo de atividade, assim como a sua preparação para ligação à rede pública.

4 — As áreas delimitadas na planta de zonamento como área verde complementar não podem ser impermeabilizadas, quer por construções quer por pavimentações do solo, e serão convenientemente tratadas, em regime de condomínio, de forma a garantir a infiltração natural e a fluência dos leitos ocultos, recorrendo a arborização contínua.

5 — As unidades industriais devem ainda dar cumprimento às seguintes condicionantes:

a) As indústrias que produzam resíduos industriais promoverão a sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação ou reutilização, de acordo com o estipulado na legislação vigente complementar;

b) Deverá ser assegurada a construção e funcionamento de instalações de pré-tratamento dos efluentes de modo a garantir que as águas residuais saídas dessas instalações possam ser descarregadas nos coletores municipais, no solo ou na água, satisfazendo integralmente os parâmetros estabelecidos na legislação em vigor;

c) Deverá ser garantida a eliminação de poeiras e cheiros, nomeadamente através de eficientes equipamentos para aspiração e filtração localizada, e respetiva recolha, dando cumprimento à legislação em vigor;

d) Deverá ser dado cumprimento ao estipulado na legislação aplicável, quer no que respeita à construção quer no que se refere à instalação dos equipamentos, de forma a não ultrapassar os níveis de ruídos permitidos no interior e no exterior dos estabelecimentos.

Artigo 44.o

Dimensão dos lotes e condições de construção

Para os novos planos de pormenor e loteamentos industriais são aplicadas as seguintes regras:

a) A área mínima do lote será de 1000 m², podendo a Câmara Municipal, caso o entenda conveniente, restringir a dimensão máxima do lote a afetar à unidade;

b) As construções poderão ser isoladas, geminadas ou em banda desde que, nestes dois últimos casos, não apresentem uma frente contínua edificada superior a 100 m;

c) O afastamento mínimo das construções à frente do lote será de 10 m desde que não contrarie o estipulado na legislação aplicável;

d) Os afastamentos mínimos entre construções e os limites laterais do terreno serão de 7 m, incluindo sempre uma faixa verde e arborizada com 2 m de largura no mínimo, junto à extrema;

e) A cêrcea máxima permitida será de 6 m, excetuando-se construções devidamente justificadas;

f) Quando confinarem com zonas de construção, deverá garantir-se entre ambas uma faixa verde contínua de proteção com a largura mínima de 20 m;

g) No próprio lote deverá garantir-se, para além do disposto no n.º 4 do artigo anterior, uma arborização que corresponda, no mínimo, a 20 % da área *aedificandi*;

h) A modelação do terreno que seja necessária para a implantação das unidades industriais não pode, em qualquer circunstância, resultar numa diferença de cotas entre plataformas contíguas superior a 2 m.

SECÇÃO VIII

Zona não urbanizável

Artigo 45.º

Definição

1 — Estão incluídas na zona não urbanizável todas as áreas delimitadas na planta de zonamento como áreas agrícolas e áreas florestais, que correspondem, na generalidade, a áreas afetas a estes usos e em relação às quais não há previsão de redes municipais de infraestruturas de abastecimento e drenagem.

2 — Não são permitidos nesta zona de áreas quaisquer loteamentos.

Artigo 46.º

Condições de construção isolada

1 — Em parcelas de terreno constituídas, desde que não prejudiquem a integridade das reservas e proteções estabelecidas nem afetem negativamente as áreas envolventes, tanto do ponto de vista paisagístico como funcional, é permitida a construção de:

a) Uma habitação unifamiliar, desde que se respeitem as áreas mínimas fixadas no regime da unidade de cultura e caso a construção a licenciar seja fator indispensável para a preservação da área e seja garantido o acesso a partir de caminho público existente devidamente pavimentado;

b) Instalações de apoio às atividades agrícolas do prédio em que se localizam, desde que devidamente justificadas e não se destinem a habitação;

c) Obras de conservação, reestruturação e, desde que devidamente justificada, uma pequena ampliação, nunca superior a 20% da área habitacional da construção existente;

d) Empreendimentos e equipamentos de relevante interesse económico e social expressamente reconhecido pelo município;

e) Unidades ou conjuntos de habitação social promovidos pela autarquia.

2 — Admite-se o licenciamento de outros tipos de intervenções, tais como equipamentos coletivos ou operações urbanísticas que pela sua especialização e caracterização pouco frequente ou pelas suas exigências funcionais não se enquadrem ou não sejam viáveis nas áreas predominantemente residenciais e, ainda, unidades industriais isoladas com programas especiais não enquadráveis nas áreas industriais ou de armazenagem, desde que, cumulativamente:

a) Seja manifesto o interesse público local da iniciativa;

b) Não se afete negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico quer da sua utilização, justificando-o com a elaboração de adequado estudo de impacte ambiental;

c) Sejam criadas, a cargo dos interessados, todas de impacte ambiental, as redes e órgãos próprios das infra-estruturas necessárias ao funcionamento autónomo da intervenção;

d) Sejam executadas, a cargo dos interessados, todas as infraestruturas necessárias à construção, incluindo a execução dos acessos viários à rede principal entendidos como necessários pela Câmara Municipal;

e) Não contrariem, em princípio, o conteúdo do capítulo II deste Regulamento, exceto nos casos de evidente desadequação, que serão convenientemente justificados no estudo referido na alínea a).

3 — As intervenções abrangidas pelas condições expressas no número anterior ficam especialmente dependentes da negociação das condições referentes aos espaços públicos contidas no artigo 17.º deste Regulamento e das contrapartidas a executar pelo requerente dentro ou fora dos limites da operação.

SECÇÃO IX

Zona de verde urbano

Artigo 47.º

Definição

É o conjunto das áreas públicas complementares dos canais de circulação, que pela sua estrutura verde, com ou sem arborização, constituem espaços vocacionados para o recreio e o lazer, desempenham uma função de proteção e qualificação paisagística das vias e do próprio edificado e contribuem para a salubridade e o equilíbrio ambiental do aglomerado urbano.

Artigo 48.º

Tipologia e uso dominantes

1 — As áreas que integram esta zona serão tratadas de acordo com os estudos e planos de pormenor onde se integram, preferencialmente arborizadas e tendo em conta os objetivos definidos no artigo anterior.

2 — Nestas áreas não é permitida a edificação, excetuando-se situações justificadas como parte integrante de atividades previstas em plano aprovado, que se perspetivem nos objetivos enunciados no artigo anterior, não podendo, neste caso, o índice de utilização ser superior a 0,1.

CAPÍTULO III

Património arquitetónico e arqueológico

Artigo 49.o

Classificação

O património cultural de Freixo está classificado nas duas categorias seguintes:

1) Património arquitetónico — são os edifícios singulares ou conjuntos edificados que satisfazem pelo menos uma das seguintes condições:

a) Encontram-se classificados com processo individual pelo Instituto Português do Património Arquitetónico e Arqueológico ou foram objeto de uma proposta, com processo aberto, e estão em vias de classificação por esta mesma entidade;

b) São representativos da história e cultura locais ou constituem referências arquitetónicas significativas nos trechos urbanos em que estão inseridos — Igreja Paroquial de São Julião de Freixo e Cruzeiro do Senhor dos Aflitos;

c) Constituem áreas com interesse significativo na caracterização da estrutura verde e na análise da paisagem urbana — unidade operativa de planeamento e gestão, designada por área central;

2) Património arqueológico — são as ocorrências de valores culturais que testemunham determinados períodos da história local e que não estão já afetos a uma utilização coerente com a sua função original, incluindo-se nesta classificação as áreas que se pretende contribuam para a sua valorização específica — Castro de Castilhão, Mâua de Fontelo e área de vestígios romano-medievais de Igreja/Senra.

Artigo 50.o

Tipo de intervenção

1 — Nas áreas classificadas como património arquitetónico a intervenção dos imóveis deve ter em conta:

a) A valorização dos aspetos essenciais da arquitetura original, nomeadamente com a correção de anomalias decorrentes de intervenções anteriores que tenham descaracterizado o edifício ou conjunto edificado em causa;

b) A integração dos edifícios classificados com o tratamento da sua envolvente natural ou edificada de modo que se reflita naqueles com um valor acrescentado.

2 — Nas áreas classificadas como património arqueológico, qualquer intervenção que recorra ou tenha por fim a edificação, escavação, aterro, alteração do perfil morfológico do terreno, poluição ou contaminação do solo e arborização será sempre precedida do parecer da comissão de arqueologia da Câmara Municipal de Ponte de Lima, que poderá rejeitar liminarmente a pretensão ou decidir em conformidade com os resultados de sondagens ou explorações arqueológicas a efetuar oportunamente.

CAPÍTULO IV

Áreas de salvaguarda

Artigo 51.o

Definição

1 — Estão incluídas neste capítulo as áreas delimitadas na planta de zonamento e designadas por áreas de salvaguarda, que se caracterizam genericamente por integrarem a Reserva Agrícola Nacional ou a Reserva Ecológica Nacional.

2 — É aplicável a estas áreas a legislação em vigor.

3 — O licenciamento de construções, ainda que viabilizadas com base nessa legislação, fica condicionado à não afetação negativa da área envolvente, quer do ponto de vista paisagístico quer da sua utilização ou dos efeitos de insalubridade, e não podem contradizer o conteúdo do capítulo II deste Regulamento.

Artigo 52.o

Outras servidões administrativas

1 — Na área abrangida por este Plano são observadas todas as demais proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, nomeadamente as assinaladas na planta de condicionantes e no Plano Diretor Municipal.

2 — A Câmara Municipal atualizará a planta de condicionantes sempre que ocorrerem alterações à legislação, nomeadamente com o eventual ajuste da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional.

3 — Os imóveis classificados e em vias de classificação, assinalados na planta de zonamento, ficam sujeitos à aplicação da legislação em vigor para efeitos de proteção cautelar.

CAPÍTULO V

Rede viária e arruamentos urbanos

Artigo 53.o

Conceitos

A rede viária existente no território municipal integra um conjunto diverso de vias, correntemente designadas por estradas e caminhos municipais e vicinais e ainda os arruamentos urbanos. Com o intuito de gradualmente se introduzir uma hierarquia funcional nesta rede e permitir uma nova perceção dos seus vários níveis, adotam-se os seguintes conceitos de base que passam a enquadrar as novas intervenções, na área territorial deste Plano, quer sejam de iniciativa do Estado, do município ou de particulares:

- a) Viação rural e acessos locais;
- b) Vias de penetração urbana;
- c) Vias distribuidoras secundárias;
- d) Vias distribuidoras principais;
- e) Vias estruturantes.

Artigo 54.o

Viação rural e acessos locais

1 — Constituem as vias predominantes nas zonas rurais, em que a expansão urbana não é permitida, não obstante a construção ser possível nas condições expressas neste Regulamento. Na maioria da sua extensão estas vias são marginadas por áreas não urbanizáveis ou de salvaguarda.

2 — O perfil transversal de referência destas vias corresponde a: Corredor entre 4 m e 7 m de largura; Faixa de rodagem de 3 m a 5,5 m; Berma, em regra não existente; Passeio inexistente ou residual de acerto ou valorização funcional e formal; Valeta mínima de 0,5 m de largura, pouco profunda.

3 — O licenciamento de construções marginais a estas vias deve atender aos seguintes critérios de tratamento do espaço público:

a) A introdução de novos elementos, tal como passeios, estacionamento, áreas arborizadas, etc., devem ter em conta o carácter esporádico e a descontinuidade que vai criar no perfil de referência, pelo que os projetos de obras na via pública devem garantir soluções de transição justificadas, com especial atenção para a segurança e comodidade de peões, em detrimento da circulação rápida e da forma de estacionamento de veículos;

b) Em troços com grande fluxo de peões e sempre que se verifiquem construções novas marginais à via, será exigível aos requerentes a substituição da valeta por passeio, incluindo a correspondente drenagem de águas pluviais.

Artigo 55.o

Vias de penetração urbana

1 — Integram os arruamentos, existentes ou a criar, que constituem a rede capilar da estrutura viária urbana, incluindo ruas, avenidas, alamedas, largos e praças.

2 — Nas vias existentes desta rede, qualquer alteração das suas características geométricas deve ter em conta soluções de compromisso que garantam o acesso local, valorizem o espaço público e não prejudiquem o carácter tipológico da malha urbana.

3 — Nas situações indicadas no número anterior, as características dos arruamentos são definidas em planos de pormenor ou estudos específicos de valorização urbana ou, na sua falta, definidas caso a caso pela Câmara Municipal, tendo sempre em conta os pressupostos referidos.

4 — Em novos loteamentos a realizar nas áreas de expansão urbana, estas vias devem respeitar a legislação vigente aplicável, prevendo sempre, pelo menos, uma faixa de estacionamento longitudinal com 2,5 m de largura

Artigo 56.o

Rede distribuidora secundária

1 — Integra as vias de distribuição local localizadas dentro do aglomerado ou em áreas de expansão planeada, cuja função principal se destina a servir a ocupação marginal, sem no entanto impedir a fluidez necessária ao tráfego de passagem.

2 — O perfil transversal de referência destas vias deverá corresponder a:

- a) Corredor variável de referência superior a 15,5 m de largura;
- b) Faixa de rodagem superior a 7,5 m, a definir em função das características urbanísticas pretendidas para a zona e acrescidas das faixas de estacionamento abaixo referidas;
- c) Berma e valeta inexistentes;
- d) Passeio variável em função das características urbanísticas pretendidas, tendencialmente superior a 1,5 m de largura;
- e) Estacionamento lateral longitudinal, com largura mínima de 2,5 m, em ambos os lados da via, podendo, contudo, a Câmara Municipal optar por uma única faixa destinada a este fim ou uma solução geométrica distinta.

3 — A criação, por parte de particulares, de novos arruamentos a inserir na rede distribuidora secundária e integrados em operações urbanísticas, quer resultem ou não de processos de loteamento, deve ter como referência os valores do número anterior e deve ainda atender aos seguintes critérios:

- a) Promover a construção e o fecho da malha urbana, favorecendo sempre que possível a ortogonalidade da rede em criação;
- b) Evitar a criação de culs-de-sac, exceto em casos extremos em que o impasse tenha menos inconvenientes que a conexão;
- c) Privilegiar soluções que facilitem a criação de espaços exteriores passíveis de gestão condominial;
- d) Facilitar a circulação de peões e permitir a arborização das áreas de circulação, sempre numa perspetiva de qualificação do espaço urbano, onde o peão tem prioridade absoluta.

Artigo 57.o

Rede distribuidora principal

1 — Integra as vias de distribuição local localizadas dentro do aglomerado que asseguram as ligações preferenciais, em princípio, de maior fluidez, entre as áreas urbanas ou urbanizáveis e entre estas e a rede fundamental. Embora privilegiando o tráfego de atravessamento, estas vias deverão também garantir um determinado nível de acessibilidade local, sem o que perdem a função de coletores.

2 — O perfil transversal de referência destas vias corresponde a:

- a) Corredor variável tendencialmente superior a 12 m;
- b) Faixa de rodagem de 7 m, acrescida de corredores laterais e separadores, quando justificado e em função da oferta de capacidade de tráfego necessária, quando for conveniente a sua quantificação;
- c) Berma mínima de 2 m ou passeio, sendo este variável em função das características urbanísticas pretendidas, mas tendencialmente superior a 2,5 m de largura;
- d) Valeta mínima de 0,5 m de largura quando exista berma;
- e) Corredor lateral de apoio à construção marginal, quando se justifique, incluindo faixa de rodagem, estacionamento e passeios com as dimensões adequadas ao tipo de ocupação prevista.

3 — As ligações aos lotes e terrenos adjacentes a estas vias devem ser evitadas e as articulações com a rede distribuidora secundária devem respeitar um espaçamento não inferior a 150 m.

4 — A construção destas vias, no todo ou em parte, pode ser atribuída a entidades particulares com contrapartidas urbanísticas, tal como ficou definido no artigo 18.o deste Regulamento. Essas entidades recebem ou apresentam à apreciação da Câmara Municipal os respetivos projetos de execução, de acordo com os critérios técnicos a definir pela autarquia, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 58.o

Rede estruturante

1 — Integra os troços urbanos da EM 306 e da ER 308, cujas capacidades de serviço se encontram diminuídas por força da saturação da sua ocupação marginal e insuficiência de perfil transversal, mas que mantêm um papel fundamental nas ligações intermunicipais e na articulação da rede distribuidora local — principal e secundária.

2 — Aplica-se às vias da rede estruturante a legislação vigente relativa a estradas nacionais e municipais, nomeadamente quanto a ligações às restantes vias e afastamentos das novas construções, enquanto não forem elaborados os estudos específicos para os troços das vias que o Plano prevê.

CAPÍTULO VI

Disposições finais complementares

Artigo 59.o

Margem de acerto

1 — Admite-se o acerto pontual dos limites das zonas de construção nelas delimitadas, apenas na contiguidade das respectivas manchas e por razões de cadastro da propriedade, desde que não sejam alterados os limites das áreas de salvaguarda.

2 — A área a alterar em cada acerto não poderá implicar um aumento superior a 3% da área de construção prevista para essa zona.

Artigo 60.o

Unidades operativas

1 — Na planta de zonamento estão assinalados os limites das unidades operativas de planeamento e gestão e para as quais a Câmara Municipal define no relatório do Plano um conjunto de objetivos que pretende ver concretizado, caso a caso.

2 — A delimitação dessas unidades tem em vista informar a gestão municipal em geral e a urbanística em particular de objetivos predefinidos para cada área e que podem ser de variada ordem, tais como coerência da malha urbana a criar ou a retificar, integração urbanística, homogeneidade tipológica para as novas construções, reestruturação urbana de áreas degradadas, concretização de um programa de

rede viária, concentração de certo tipo de atividades, equipamentos públicos ou espaços de lazer de vocação específica e proteção de património edificado ou natural.

3 — A delimitação de uma unidade operativa não significa a suspensão da aplicação deste Regulamento nos atos de gestão sobre pretensões que ocorram no seu interior.

4 — Admite-se que para algumas das unidades operativas delimitadas a Câmara Municipal de Ponte de Lima venha a propor a execução de planos de pormenor ou outros estudos urbanísticos sempre que o tipo de intervenções o justifique ou o imponham, constituindo os objetivos definidos no relatório do Plano a base programática do respectivo caderno de encargos.

Artigo 61.o

Vigência

O Plano entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação no Diário da República, devendo ser revisto sempre que a Câmara Municipal considere que se tornaram inadequadas as disposições nele consagradas e, obrigatoriamente, no prazo de 10 anos a contar da data da sua entrada em vigor.

Artigo 62.o

Revogação

Com a aprovação e ratificação deste Regulamento ficam revogados todas as deliberações, despachos e diretivas camarárias produzidas antes da sua entrada em vigor desde que contrariem de alguma forma as suas disposições.