



# PLANO DE URBANIZAÇÃO DO CENTRO DE SALREU

Regulamento n.º S / N.º

Data de Publicação em D.R.: 30/11/2011

Aprovado em Assembleia Municipal em 30/06/2011





Título do Regulamento

## REGULAMENTO

### CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Artigo 1º - Objectivos e Âmbito Territorial

1. O presente regulamento estabelece as regras a que deverá obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo, no âmbito do Plano de Urbanização do Centro de Salreu, com uma área de 68 hectares, adiante designado por **Plano**, cujos limites estão expressos na Planta de Zonamento.
2. O presente **Plano**, estabelece uma organização espacial para a área do plano com vista a um desenvolvimento urbano mais compacto, contrariando o fenómeno da urbanização difusa, com a consequente dispersão geográfica das infra-estruturas e equipamentos, de forma a proporcionar a melhoria do quadro de vida da população residente.
3. Consideram-se objectivos estratégicos/operacionais do Plano:
  - I- Melhorar a Qualidade de Vida Urbana:
    - Melhorar a acessibilidade pedonal e mecânica;
    - Requalificação urbanística do ambiente urbano do Aglomerado/ estruturação de uma nucleação
    - Promover condições para o reforço de equipamentos de carácter Sócio/educativos
  - II- Melhorar a Qualidade de Vida Ambiental:
    - Promover a revitalização do tecido social, aumentando a sua capacidade de atracção, através da criação de condições ao surgimento de um ambiente humanizado mais atraente
    - Promover a Auto-suficiência ao nível de espaços públicos lúdicos, através da (Re) qualificação da estrutura ecológica
  - III- Salvaguardar uma memória colectiva:
    - Salvaguardar e promover o património edificado e Natural
    - Dinamização/revitalização urbana da área central, a definição de um centro



## Título do Regulamento

4. Todas as intervenções no território abrangido pelo presente Regulamento, nomeadamente as urbanizações, edificações, infra-estruturas, equipamentos e espaços verdes, visam a melhoria formal e funcional do espaço onde se inserem e devem garantir a promoção da acessibilidade, elemento fundamental do bem-estar e qualidade de vida de toda a população.

### Artigo 2º - Conteúdo Documental

1. O presente **Plano**, é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento, à escala 1:2.000;
- c) Planta de Condicionantes, à escala 1:2.000;

Sendo ainda acompanhado por:

- a) Relatório, fundamentando a estratégia de desenvolvimento local e as soluções adoptadas, que inclui ainda: i) Programa de execução; ii) Plano de Financiamento;
- b) Planta de Enquadramento, à escala 1:5.000;
- c) Planta da Situação Existente, à escala 1:2.000;
- d) Planta de Hierarquização viária, à escala 1:2000;
- e) Planta de circulação de transportes privados, à escala 1:2000;
- f) Extracto do Regulamento do PDM e das Plantas de Ordenamento do PDM, à escala 1:10.000;
- g) Plantas de Condicionantes do PDM, à escala 1:10.000 e 1:25.000;
- h) Plantas do traçado das Infra-estruturas de Abastecimento de Água, de Saneamento e da Rede Eléctrica à escala 1:2000;
- i) Planta da Estrutura Ecológica;
- j) Relatório sobre as Operações Urbanísticas/Informações Prévias na área do Plano;
- k) Mapa de Ruído.

### Artigo 3º - Definições

1. Para efeitos de aplicação do presente regulamento são consideradas as seguintes definições:



## Título do Regulamento

- a)** Categoria – Ou zona, traduz a qualificação do espaço, ao nível do uso do solo existente e/ou proposto;
- b)** Subcategoria – Ou sector, traduz a qualificação das diferentes características que podem ocorrer numa mesma categoria do espaço;
- c)** Programa - Determina os diferentes programas de utilização da construção, em princípio, compatíveis com as categorias/subcategorias dominantes;
- d)** Unidade Territorial Urbana – Designação genérica, para cada uma das zonas e sectores delimitadas na Planta de Zonamento e identificadas também como Categorias ou Subcategorias do espaço;
- e)** Circulação e estacionamento – Compreende toda a área existente, previsível e a que possa surgir na implementação do Plano, relativa a infra-estruturas viárias que suportam os diferentes modos de transporte, bem como a área existente, previsível e a que possa surgir destinada ao estacionamento dos diferentes modos de transporte;
- f)** Equipamentos de utilização colectiva – Edificações destinadas à prestação de serviços à colectividade (saúde, educação, assistência social, segurança, protecção civil, etc.) à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc) e à prática pela colectividade, de actividades culturais, desportivas, ou de recreio e lazer;
- g)** Recreio e lazer ou actividades inerentes à preservação e valorização ambiental – Inclui instalações de equipamentos, infra-estruturas de apoio a parques e jardins públicos, praças, estruturas arbóreas/arbustivas de forma a permitirem a utilização recreativa e de lazer em áreas que importam valorizar;
- h)** Habitação – Unidade na qual se processa a vida de um agregado residente no edifício, a qual compreende o fogo e as suas dependências;
- i)** Comercio e serviços – Inclui instalações destinadas à venda e armazenagem a retalho, estabelecimentos destinados à prestação de serviços, incluindo serviços de restauração e bebidas (à excepção dos que integram o conceito de empreendimentos turísticos), destinados ao público;
- j)** Instalações Agrícolas – Englobam a prática e manutenção da actividade agrícola existente e respectivas estruturas de apoio, nomeadamente a necessária armazenagem de produtos e utensílios;



#### Título do Regulamento

- k)** Estabelecimento Industrial – Todo o local onde seja exercida, principal ou acessoriamente, por conta própria ou de terceiros, qualquer actividade industrial, independentemente da sua dimensão, do número de trabalhadores, equipamento ou outros factores de produção;
- l)** Anexo – Construção destinada ao uso complementar da construção principal, como por exemplo, garagens, arrumos, etc;
- m)** Cave – É toda a construção que não resulte na elevação da cota de soleira do rés-do-chão em mais de 0,5m acima da cota média da rasante da respectiva via de acesso;
- n)** Empreendimentos Turísticos – são os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento temporário, restauração ou animação de turistas, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares. Os empreendimentos turísticos podem ser integrados num dos seguintes tipos: Estabelecimentos hoteleiros; Meios complementares de alojamento turístico; Parques de campismo públicos e privados; Conjuntos turísticos, nos termos da legislação em vigor;
- o)** Área de Implantação – Valor numérico, expresso em metros ( $m^2$ ), do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;
- p)** Área Bruta de Construção (Abc) – Valor numérico, expresso em metros ( $m^2$ ), resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de: sótãos não habitáveis, de áreas destinadas a estacionamento, de áreas técnicas ( PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.), de terraços, varandas e alpendres, de galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação ;
- q)** Índice de construção (c o s)– Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção (em  $m^2$ ) e a área ou superfície de intervenção (em  $m^2$ ) onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;
- r)** Índice de implantação (c a s) – Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a superfície de referencia onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;
- s)** Cércea – Dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc;



## Título do Regulamento

- t) Profundidade Máxima de Construção – Dimensão horizontal do afastamento máximo entre a fachada principal e a fachada de tardoz de um edifício;
  - u) Número de Pisos – Número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação com excepção dos sótãos e caves sem frentes livre.
2. Todo o restante vocabulário urbanístico constante no presente Regulamento, tem o significado que lhe é atribuído na legislação em vigor.

## **CAPÍTULO II – SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

### **Artigo 4º - Identificação**

Na Área do Plano serão observadas todas as disposições referentes a protecções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos, constantes da legislação em vigor ou decorrentes da sua modificação, nomeadamente as seguintes, identificadas na Planta de Condicionantes:

- a) Recursos hídricos (linha de água);
- b) Património (imóvel classificado de interesse público);
- c) Infra-estruturas de Transporte (EN 109);
- d) Equipamentos (edifício escolar);
- e) Rede eléctrica.

## **CAPÍTULO III – USO DO SOLO**

### **SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 5º – Classificação**

A área abrangida pelo *Plano*, classifica-se como solo urbano.

#### **Artigo 6º – Elementos Estruturantes**

Consideram-se elementos estruturantes da área do Plano:

- a) Os valores da memória e da cultura;



## Título do Regulamento

- b) A estrutura viária, designadamente as vias existentes e/ou propostas que definem a principal organização do tecido urbano;
- c) A estrutura ecológica, necessária à qualidade ambiental e ao equilíbrio do sistema urbano;
- d) O grande espaço escolar proposto.

### Artigo 7º – Qualificação

1. A área do plano, divide-se, nas seguintes Categorias e Subcategorias de espaço:

Categorias (Zonas)	Subcategorias (Sectores)	Sigla
Residencial	Tipo 1	Hu
	Tipo 2	Hm
	Tipo 3	Ht
Especial	Sector Quinta do Visconde de Salreu	EQV
	Sector Centro de Salreu	ECS
	Sector Núcleo do Cadaval	ENC
	Sector Largo do Seixal	ELS
Equipamentos	Equipamentos Existentes	Ee
	Equipamentos Propostos	Ep
Estrutura Ecológica (Área Verde Urbana)	Área Verde Privada	AVP
	Área Verde Colectiva	AVC
	Área Verde de Protecção e valorização Ambiental	AVA

2. Na área do plano são permitidos, nos termos das peças escritas e desenhadas do Plano, os seguintes usos fundamentais:
- a) Circulação e estacionamento;
  - b) “Equipamentos de uso e interesse público”;
  - c) Recreio e lazer ou actividades inerentes à preservação e valorização ambiental;
  - d) Habitação;



Título do Regulamento

- e) Comércio e serviços;
- f) Indústria;
- g) Agrícola.

**Artigo 8º – Regime de Uso do Solo**

1. Qualquer intervenção urbanística no solo urbano, pressupõe uma prévia avaliação de compatibilidade com a respectiva categoria de espaço de acordo com o exposto no quadro de usos e compatibilidades seguinte:

Categorias (Zonas)		Residencial			Especial				Equipamentos		Estrutura Ecológica			
Subcategorias (Sectores)		Hu	Hm		Ht	EQV	ECS	ENC	ELS	Ee	Ep	AVP	AVC	AVA
			Hm1	Hm2										
Usos		Programa de Uso da Construção (1)												
Habitacional	Habitação Unifamiliar	P	N	N	P	N	N	P	P	N	N	N	N	N
	Habitação Multifamiliar	N	P	P	P	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Comércio, Serviços		P	N	P	P	N	P	P	P	P	P	N	C (5)	N
Instalações Agrícolas		P	N	N	N	N	N	N	N	N	N	P	N	N
Anexos		P	P	P	P	P	N	P	P	N	P	P	N	N
Equipamentos de Utilização Colectiva		P	P	P	P	C (2)	C (2)	C (2)	C (2)	P	P	N	C (3)	C (3)
Empreendimentos turísticos		P	P	P	P	P	C (2)	C (2)	C (2)	P	P	N	N	N
Estabelecimentos Industriais		C (4)	N	N	C (4)	N	N	N	N	N	N	N	N	N

**Notas**

P Admissível/aplicável

N Não admissível/aplicável

C Condicionado a

(1) Ver "Definições" – artigo 3.º

(2) Apenas se resultante da reabilitação/reconversão de edificações ou estruturas existentes

(3) Exclusivamente a equipamentos e infra-estruturas destinadas à utilização de recreio e lazer

(4) Só poderão ser admitidos estabelecimentos industriais de menor risco associado (como tal previsto no regime legal para o exercício da actividade industrial e cuja entidade coordenadora é a Câmara Municipal) e após análise de compatibilidade nos termos do artigo 8.º do presente Regulamento

(5) Exclusivamente instalações destinadas à prestação de serviços de restauração e bebidas



## Título do Regulamento

2. Para efeitos do disposto no número anterior, não é autorizada a realização de acções ou a instalação de actividades que apresentem formas de incompatibilidade com a ocupação e destino preferencial das zonas do plano onde se inserem.
3. Existem razões suficientes de incompatibilidade quando da ocupação, utilização ou instalação de actividades, decorram incidências urbanas, ambientais e paisagísticas negativas, nomeadamente:
  - a) Produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem o seu melhoramento;
  - b) Perturbação das condições de trânsito e estacionamento ou produção de movimentos de cargas e descargas em regime permanente que prejudiquem a utilização da via pública;
  - c) Agravamento de riscos de incêndio ou explosão;
  - d) Dimensões ou outras características arquitectónicas não conformes com a escala urbana ou com o espaço envolvente.

### **Artigo 9º – Valores Culturais**

O Plano identifica ainda valores culturais de Salreu, significativos do ponto de vista arquitectónico, histórico, social e cultural, constantes da lista anexa ao presente regulamento, Anexo I, que pelo seu valor e qualidades, requerem acções de valorização, protecção, preservação e/ou recuperação.

### **Artigo 10º – Regime Geral de Edificabilidade**

1. Nas zonas afectadas por novos alinhamentos e naquelas cujas condições de salubridade sejam consideradas insuficientes, não são autorizadas quaisquer obras de ampliação ou alteração de utilização.
2. A área de implantação das caves não poderá exceder o polígono de implantação do respectivo edifício, salvo se enquadrada nas condições estabelecidas nos números seguintes.
3. Sempre que o destino das caves seja o estacionamento de veículos e em situações devidamente justificadas, admite-se que a sua área de implantação ultrapasse os limites da área de implantação do edifício até um valor máximo de profundidade de 18m e sempre que tal se mostre necessário para garantir o disposto no número 1 do artigo 37º.
4. Exclui-se dos números anteriores o caso de edifícios especiais de equipamento, o caso de grandes superfícies comerciais, o caso de edifícios de gaveto ou de edifícios de comércio ou



## Título do Regulamento

serviços em que os planos marginais confinem com dois arruamentos, não podendo a profundidade neste último caso exceder os 25 m.

5. No que se refere a edifícios de gaveto e conexão de edifícios, as empenas de ligação entre planos de fachada ou as empenas aparentes devem ser devidamente tratadas e revestidas como obra acabada, permitindo-se apenas o uso de revestimentos provisórios nas áreas a que posteriormente se conectem outras construções.
6. Em edifícios existentes poderão ocorrer:
  - a) Obras de ampliação, destinadas à habitação e desde que o valor final de construção e/ou implantação não seja superior a 10% da área livre sobrança da área de ocupação da construção principal;
  - b) Obras de reconstrução, desde que não colidam com futuros alinhamentos previstos ou construção de novas vias;
  - c) Obras de demolição, nomeadamente as que se destinem a pequenas obras de remodelação ou de conservação, e ainda, as que se revelem indispensáveis à segurança, por eventual estado de ruína das edificações em causa, para além das demolições previstas no presente Plano.

### **Artigo 11º - Casos Especiais**

São considerados, pelo presente regulamento como casos especiais, a preexistência na área de intervenção do PU, de explorações pecuárias. Nestes casos, admite-se a manutenção das referidas explorações, desde que não criem situações de incompatibilidade com a utilização preferencial definida no Plano e desde que estejam em conformidade com o regime jurídico do licenciamento das explorações de bovinos.

## **SECÇÃO II – DAS ZONAS RESIDENCIAIS**

### **Artigo 12º - Âmbito e Objectivos**

A Categoria “Residencial” destina-se predominantemente à função habitacional, podendo incluir, para além das habitações e afim de evitar uma excessiva monofuncionalidade, outros usos, nomeadamente equipamentos, serviços, comércio e actividades industriais, e desde que os mesmos sejam compatíveis entre si e observem os respectivos condicionamentos urbanísticos.



Título do Regulamento

### **Artigo 13º - Identificação**

1. São Zonas Residenciais as definidas como tal na Planta de Zonamento e identificadas por caracteres alfanuméricos iniciados pela letra H.
2. Estas zonas admitem três Subcategorias, em função da diversidade/especificidade do território:
  - a) Zonas Residenciais do tipo 1 (Hu);
  - b) Zonas Residenciais do tipo 2 (Hm), as quais consoante as respectivas características morfotológicas, se subdividem em Hm1 e Hm2;
  - c) Zonas Residenciais do tipo 3 (Ht).

### **Artigo 14º - Disposições Comuns**

1. Em edifícios mistos de habitação e comércio e /ou serviços, estas actividades deverão ocupar unicamente o rés-do-chão das edificações.
2. Em todas as subcategorias destas zonas a admissibilidade do programa de uso para equipamentos de uso público, fica sujeita a uma avaliação de compatibilidade, nos termos do artigo 8º, bem como à apresentação de um estudo que demonstre a integração paisagística e urbanística dos mesmos.
3. A área de implantação máxima de anexos da construção principal não pode exceder 10% da área do terreno ou lote, admitindo-se um valor máximo de 40m<sup>2</sup>.
4. O número máximo de pisos admitidos para anexos é de um.
5. Em todas as zonas residenciais e em casos excepcionais devidamente justificados, para reconstrução de edifício existente, para preenchimento de frente em banda contínua ou colmatação de empena cega admitem-se valores diferentes dos estipulados nas secções seguintes relativamente às áreas de implantação e construção máxima.

### **SUBSECÇÃO 1 - Zona Residencial do Tipo 1- Hu**

#### **Artigo 15º - Princípios**

Esta Subcategoria ou Sector, encontra-se vocacionada para uma ocupação predominantemente constituída por edifícios unifamiliares, onde se visa ordenar o aproveitamento das parcelas não edificadas e se admite a substituição de edifícios.



## Título do Regulamento

### Artigo 16º - Regime

As Zonas Hu, estão sujeitas às seguintes regras:

- a) Admitem-se habitações unifamiliares isoladas, incluindo as geminadas, e em banda, bem como tipologias de habitação que impliquem sobreposição de fogos, num máximo de 4 fogos, desde que, apresentem características morfológicas e arquitectónicas de habitação unifamiliar e mantenham as características morfológicas do tecido urbano em que se inserem;
- b) As edificações a licenciar em novos arruamentos ficarão sujeitas ao alinhamento de pelo menos a 5 metros do muro de vedação confinante com o arruamento;
- c) Uma Densidade Máxima de Construção de 12 a 20 fogos por hectare, aplicável a operações de loteamento e Planos de Pormenor;
- d) Os restantes indicadores e parâmetros urbanísticos encontram-se expressos no quadro de seguinte:

		Subcategorias	Residencial Tipo 1 - Hu
Indicadores e Índices		Índice de Implantação Máximo (CAS)	0.30
		Índice de Construção Máximo (COS)	0.50
		N.º Máximo de Pisos	2
Parâmetros		Margens Laterais (m)	Maior ou igual a 3
		Profundidade de Construção Máxima (m)	Menor ou igual a 20
	Cércea (m)	Máxima de Construção Principal	Menor ou igual a 6.5
		Máxima de Anexo	Menor ou igual a 4

## SUBSECÇÃO 2 - Zona Residencial do Tipo 2- Hm

### Artigo 17º – Princípios

1. Esta Subcategoria encontra-se vocacionada para uma ocupação predominantemente constituída por edifícios de habitação multifamiliar, qualificando uma nova centralidade, sem prejuízo da localização de outras actividades compatíveis.
2. Esta subcategoria divide-se em:



## Título do Regulamento

- a) Zonas Residenciais Hm1, as quais constituem zonas de construção marginais à EN 109, as quais se destinam exclusivamente à função residencial;
- b) Zonas Residenciais Hm2, as quais constituem zonas de construção na área mais central de Salreu, destinadas não só a funções residenciais, como a outros usos compatíveis.

### Artigo 18º – Regime

As Zonas Hm, estão sujeitas às seguintes regras:

- a) As edificações a licenciar em novos arruamentos ficarão sujeitas ao alinhamento confinante com o passeio;
- b) Uma Densidade Máxima de Construção de 60 a 40 fogos por hectare, aplicável a operações de loteamento e Planos de Pormenor;
- c) Não se admite balanço de varandas ao nível do rés-do-chão;
- d) Os restantes indicadores e parâmetros urbanísticos encontram-se expressos no quadro de seguinte:

Subcategorias		Residencial Tipo 2 - Hm		
		Hm1	Hm2	
Indicadores e índices	Índice de Implantação Máximo (CAS)	0.45	0.55	
	Índice de Construção Máximo (COS)	1.80	1.60	
	N.º Máximo de Pisos	4	3	
Parâmetros	Margens Laterais (m)	Maior ou igual a 4	Maior ou igual a 4	
	Profundidade de Construção Máxima (m)	Menor ou igual a 15	Menor ou igual a 15	
	Cércea (m)	Máxima de Construção Principal	Menor ou igual a 12.5	Menor ou igual a 9.5
		Máxima de Anexo	Menor ou igual a 4	Menor ou igual a 4



Título do Regulamento

### **SUBSECÇÃO 3 - Zona Residencial do Tipo 3- Ht**

#### **Artigo 19º – Princípios**

1. Esta subcategoria encontra-se vocacionada para uma ocupação mista sob o ponto de vista das tipologias de edificações, admitindo-se tipologias unifamiliares e colectivas, no sentido de funcionar como “zona de charneira”, Zona Transitória.

#### **Artigo 20º – Regime**

As Zonas Ht, estão sujeitas às seguintes regras:

- a) As edificações a licenciar em vias existentes ficarão sujeitas ao alinhamento das fachadas do conjunto em que se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifícios vizinhos ou envolventes que não estejam de acordo com o alinhamento dominante;
- b) Uma Densidade Máxima de Construção de 40 fogos por hectare e aplicável a operações de loteamento e Planos de Pormenor;
- c) Não se admite balanço de varandas ao nível do rés-do-chão, para o caso de habitação multifamiliar;
- d) Os restantes indicadores e parâmetros urbanísticos encontram-se expressos no quadro de seguinte:

		Subcategorias	Residencial Tipo 3 - Transição
Indicadores e índices		Índice de Implantação Máximo (CAS)	0.40
		Índice de Construção Máximo (COS)	1.20
		N.º Máximo de Pisos	2/3
Parâmetros		Margens Laterais (m)	Maior ou igual a 3
		Profundidade de Construção Máxima (m)	Menor ou igual a 15
	Cércea	Máxima de Construção Principal	Menor ou igual a 9.5
	(m)	Máxima de Anexo	Menor ou igual a 4



Título do Regulamento

### **SECÇÃO III – DA ZONA ESPECIAL**

#### **Artigo 21º - Identificação e Princípios**

1. São zonas especiais as definidas como tal na Planta de Zonamento e identificadas por caracteres alfanuméricos iniciados pela letra E.
2. As zonas especiais correspondem a um conjunto de elementos edificados e de áreas não edificadas que, individualmente ou em conjunto, possuem um valor significativo do ponto de vista arquitectónico, histórico, social e cultural, constituindo uma referência na leitura da paisagem urbana, requerendo por isso, acções de valorização, (re) qualificação, protecção, preservação e/ou recuperação.
3. Estas zonas, integram as seguintes subcategorias:
  - a) Quinta do Visconde de Salreu (EQV);
  - b) Centro de Salreu (ECS);
  - c) Núcleo do Cadaval (ENC);
  - d) Largo do Seixal (ELS).

#### **Artigo 22º – Disposições Comuns**

1. Em todas as subcategorias destas zonas a admissibilidade do programa de uso para equipamentos de utilização colectiva, fica sujeita a uma avaliação de compatibilidade, nos termos do artigo 8º, bem como à apresentação de um estudo que demonstre a integração paisagística e urbanística dos mesmos.
2. Nas subcategorias, onde é admissível o programa de uso “Anexos” a sua edificação fica sujeita às seguintes regras:
  - a) A Cércea máxima não pode exceder os 4m, correspondente a um único piso;
  - b) A área máxima de implantação é de 10% da área do terreno ou lote, admitindo-se um valor máximo de 40m<sup>2</sup>.



Título do Regulamento

## **SUBSECÇÃO 1 – Sector da Quinta do Visconde – EQV**

### **Artigo 23º – Identificação e Princípios**

A Quinta do Visconde de Salreu, constituída pelo edifício e um jardim murado, integra uma unidade territorial a preservar nas suas características morfológicas e imagem, uma vez que possui um significativo valor patrimonial, social e cultural.

### **Artigo 24º – Regime**

1. O Sector - “Quinta do Visconde de Salreu”, está sujeito às seguintes regras:

a) No edifício existente, admite-se apenas obras de conservação, designadamente, obras de restauro, reparação ou limpeza e permite-se a total afectação do edifício a um equipamento colectivo, cujo programa seja previamente acordado com a Câmara Municipal e desde que a adaptação do edifício ao novo uso não comprometa as suas características arquitectónicas;

b) É permitido a edificação de empreendimentos turísticos, designadamente estabelecimentos hoteleiros, desde que cumulativamente:

I – A área de implantação da edificação, não comprometa a valorização do edifício existente e salguarde a manutenção das estruturas arbóreas/arbustivas existentes;

II – Configure uma intervenção que garanta o enquadramento urbano, paisagístico e volumétrico do conjunto;

III – O numero de pisos e cêrcea não seja superior respectivamente a, 3 e a 9,5m.

## **SUBSECÇÃO 2 – Sector do Centro de Salreu - ECS**

### **Artigo 25º – Identificação e Princípios**

O sector centro de Salreu, delimita um edifício de significativo valor histórico e Arquitectónico, imóvel classificado como de interesse público, Casa Francisco Maria Oliveira Simões, o Largo da igreja de S.Martinho e os pontos de vista panorâmicos sobre a ria, que constituem elementos marcantes da história e do imaginário colectivo. Considera-se necessário que esta área seja objecto de (re) qualificação urbanística, com vista à sua dignificação e valorização.



Título do Regulamento

### **Artigo 26º – Regime**

1. O Sector - “Centro de Salreu”, está sujeito às seguintes regras:
  - a) Elaboração de um Projecto de Requalificação Urbanística com vista à definição e valorização de um espaço público;
  - b) Admitem-se apenas, obras de conservação dos edifícios envolventes designadamente, obras de restauro, reparação ou limpeza;
  - c) Não são autorizadas novas edificações.

### **SUBSECÇÃO 3 – Os Sectores:**

#### **Núcleo do Cadaval – ENC**

#### **Largo do Seixal - ELS**

### **Artigo 27º – Identificação e Princípios**

1. O Sector do Núcleo do Cadaval, delimita um pequeno conjunto urbano cuja identidade cultural e histórica, reminiscência da vivência original do lugar de Salreu, importa preservar.
2. O largo do Seixal encontra-se marginado por algumas edificações que no seu todo, importa preservar, uma vez que, constitui uma unidade territorial importante no contexto histórico/cultural de Salreu.
3. Em ambos os sectores, devem ser respeitadas as formas tradicionais de construção e a tipologia arquitectónica envolvente e, ainda, privilegiar-se a função residencial, sendo porém admissível, embora de forma condicionada, o comércio, artesanato e serviços.

### **Artigo 28º – Regime**

1. Os Sectores - “Núcleo do Cadaval” e “ Largo do Seixal” estão sujeitos às seguintes regras:
  - a) Admitem-se apenas, obras de conservação, alteração e reconstrução, designadamente, obras de restauro, reparação ou limpeza, por forma a garantir a salvaguarda dos edifícios e de reconstrução, quando não se mostre viável, nem razoável a sua manutenção, designadamente pela verificação da existência de ruína. Admite-se igualmente obras para correcção dos elementos dissonantes, ou outras alterações introduzidas que tenham



#### Título do Regulamento

modificado a sua morfologia. Em qualquer dos tipos de intervenção referenciados, a tipologia dos edifícios deverá ser mantida;

- b)** A implantação de novos edifícios fica condicionada às cêrceas e volumes do edificado da unidade territorial urbana que corresponde a esta área e não serão aprovados os projectos que, pelo seu uso, volume e cromatismo, afectem técnica e esteticamente a área em que se inserem ou a leitura do edificado;
- c)** Admitem-se apenas obras de demolição que se revelem indispensáveis à segurança, por eventual estado de ruína das edificações em causa;
- d)** Admitem-se ampliações de edifícios existentes, no caso de se tratar de dotar o edifício com as condições mínimas de habitabilidade. Nestes casos, a área para o fim referido não pode ser superior a 1/3 do espaço livre do logradouro, não divisível.

### **SECÇÃO IV – DAS ZONAS DE EQUIPAMENTOS**

#### **Artigo 29º - Âmbito, Objectivos e Identificação**

A Categoria de equipamentos, existentes e propostos, identificados pelos caracteres alfabéticos Ee, e Ep, encontra-se delimitada na Planta de Zonamento e destina-se predominantemente, a equipamentos e/ou serviços de interesse público ou colectivo, de iniciativa pública ou privada e inclusivamente de apoio a esta categoria.

#### **Artigo 30º – Regime**

- 1.** Nas Zonas destinadas para localização de equipamentos, é permitida a instalação de qualquer tipo de equipamento/serviço de utilização colectiva, independentemente da sua natureza ou tipo, desde que, se atendam aos critérios técnicos de compatibilidade, nível de atendimento e irradiação adequados.
- 2.** O dimensionamento mínimo dos equipamentos de utilização colectiva é definido pela Câmara Municipal, em articulação com os organismos de tutela, através de aprovação de programas de acção territorial específicos.
- 3.** Enquanto não for definido o programa de ocupação, não é permitido:
  - a)** A execução de edificações;
  - b)** A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;



#### Título do Regulamento

- c) Alterações à topografia do solo;
  - d) Derrube de sárvores;
  - e) Descarga de entulho.
4. Estas zonas não têm destino diverso excepto em casos devidamente justificados em posteriores Planos Municipais de Ordenamento do Território.

### **CAPÍTULO IV – ESTRUTURA ECOLÓGICA**

#### **Artigo 31º - Objectivos**

A Estrutura Ecológica abrange elementos e recursos de valor ambiental presentes no território e outros a criar, visando:

- a) A criação de uma estrutura ecológica necessária à qualidade ambiental e ao equilíbrio do sistema urbano de Salreu;
- b) A criação de espaços de recreio e lazer;
- c) A estruturação do tecido urbano, constituindo percursos e alargamentos associados ao estabelecimento de uma malha urbana.

#### **Artigo 32º - Âmbito, Classificação e Conceito**

1. A estrutura ecológica delimitada na Planta de Zonamento, corresponde à Área Verde Urbana que integra três subcategorias, de acordo com as características e vocação das diferentes parcelas do território nomeadamente, a qualidade e aptidão do solo e a localização na estrutura territorial:
  - a) “Área Verde de Uso Privado” (AVP);
  - b) “Área Verde de Uso Colectivo (AVC)”;
  - c) “Área Verde de Protecção Paisagística e valorização Ambiental” (AVA).
2. A “Área Verde de Uso Privado”, corresponde a interiores de frentes urbanas, designadamente, quintais murados e logradouros, que importam manter e que detêm uma importância ao nível do enquadramento da zona urbana e da legibilidade das diferentes zonas do tecido urbano que integram a área do plano.



## Título do Regulamento

3. A “Área Verde de uso Colectivo”, destina-se essencialmente à utilização pública lúdica, relacionada com actividades recreativas de lazer e de desporto por parte das populações, sendo constituído por parques e jardins públicos ou apenas por estruturas arbóreas/arbustivas, pelo que deve dispor de equipamentos e infra-estruturas de apoio compatíveis com esses fins.
4. A “Área Verde de Protecção Paisagística e Valorização Ambiental”, destina-se à salvaguarda do valor panorâmico dos enfiamentos visuais, pela sua sensibilidade, do ponto de vista biofísico e por constituir um elemento marcante da memória colectiva.

### Artigo 33º - Regime

1. Os indicadores, índices e parâmetros da Estrutura ecológica, encontram-se expressos no quadro seguinte:

	Subcategorias	Área Verde Urbana			
		AVP	AVC	AVA	
Indicadores e índices	Índice de Implantação Máximo (CAS)	0.04 (1)	0.05 (2)	0.04 (3)	
	Índice de Construção Máximo (COS)	0.04	0.05	n.a	
	N.º Máximo de Pisos	1	1	n.a	
Parâmetros	Cércea (m)	Máxima de Construção Principal	Menor ou igual a 5	Menor ou igual a 5	n.a
		Máxima de Anexo	Menor ou igual a 4	n.a	n.a

#### Nota:

n.a. – não aplicável

(1) Menor ou igual a 100 m<sup>2</sup>

(2) O índice de implantação máximo previsto refere-se à área a impermeabilizar com pavimentos duros destinados a equipamentos e infra-estruturas de apoio a este uso dominante, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, estacionamentos e parques infantis.

(3) O índice de implantação máximo previsto refere-se à área a impermeabilizar com pavimentos duros destinados a estacionamentos e parques infantis.



## Título do Regulamento

2. Nas Áreas Verdes de Uso Colectivo e de Protecção Paisagística e Valorização Ambiental, o coberto vegetal do solo, dependendo dos usos atribuídos, compreenderá as seguintes situações:
  - a) Áreas de clareira relvadas ou de prado;
  - b) Parque arborizado, podendo passar, simplesmente, por praças e ruas arborizadas.
3. A articulação de todas as áreas, deve efectivar-se pela integração de percursos pedonais e cicláveis.
4. A ocupação da “Área Verde de Protecção Paisagística e Valorização Ambiental”, subordina-se às seguintes regras:
  - a) Adopção preferencial da “clareira” como elemento central, devendo recorrer, apenas, a arborização pontual;
  - b) Interdição à edificação;
  - c) As intervenções deverão limitar-se à requalificação destas manchas, e obedecer para o efeito e previamente, à elaboração de arranjos paisagísticos, nos quais serão também integrados os estudos relativos à rede pedonal assinalada na Planta de Zonamento.

## CAPÍTULO V – INFRAESTRUTURAS DE TRANSPORTE E ESTACIONAMENTO

### SECÇÃO I – Rede Viária

#### Artigo 34º - Âmbito, Classificação e Conceito

1. As presentes disposições aplicam-se a todas as vias, existentes e propostas, integradas no Plano.
2. O traçado da rede viária, assinalado na Planta de Zonamento, corresponde às vias já existentes ou a espaços-canais para as novas vias a construir.
3. Consideram-se, para efeitos da hierarquia viária, as seguintes categorias de vias, assinaladas na Planta de Zonamento:
  - a) Vias estruturantes, que estabelecem, ao nível do aglomerado de Salreu, a sua principal organização, definindo as diferentes Zonas e ligando as geradoras de maior tráfego, designadamente, as Zonas de equipamentos estruturantes, as Zonas de maior densidade habitacional e as Zonas Verdes Urbanas de usufruto pela população. Integram esta categoria a EN 109, a EN 1-12 já municipalizada, bem como uma nova via, a nascente da EN 109 e paralela a esta;



#### Título do Regulamento

- b) Arruamentos, que apresentam um carácter mais local de acesso às habitações e actividades e são de importância complementar relativamente às de nível superior. Integram esta categoria todas as restantes vias;
  - c) Arruamentos de acesso condicionado, que apresentam um carácter estritamente local, de acesso exclusivo às habitações.
4. São ainda assinalados na Planta de Zonamento, percursos pedonais, destinados à circulação de peões, contribuindo igualmente para a continuidade de usufruto das Áreas Verdes Urbanas.

#### **Artigo35º - Rede Rodoviária Nacional – Regime**

A Rede Rodoviária Nacional é constituída, na área de intervenção do PU, pela EN 109, já desclassificada pelo Plano Rodoviário Nacional, mas que ainda se encontra sob a jurisdição das Estradas de Portugal. Nestes termos, a zona “*non- aedificandi*” aplicável à EN 109, é a constante da Planta de Condicionantes.

#### **Artigo36º - Características**

1. São as seguintes as características do perfil transversal tipo, para as vias estruturantes:
- a) Pelo menos, 4,50 metros para estacionamento longitudinal, na opção de estacionamento nos dois corredores laterais, à excepção do troço da EN 109 para o qual se interdita o estacionamento, em espaço público;
  - b) Pelo menos 4,5 metros de passeios de cada uma das margens, dimensionamento que inclui espaço permeável para caldeiras de árvores;
  - c) Nunca inferior a 6,5 metros para a faixa de rodagem;
  - d) Paragem de transportes colectivos fora da faixa de rodagem;
  - e) Quando a via constituir limite entre categorias e/ou subcategorias com diferentes disposições regulamentares, deverá cumprir o perfil, apenas no que se refere às dimensões do passeio e faixa de rodagem, podendo ser ponderada a eliminação do estacionamento num dos lados.
2. São as seguintes as características do perfil transversal tipo para os arruamentos:
- a) Pelo menos 4,50 metros para estacionamento longitudinal, na opção de estacionamento nos dois corredores laterais;



#### Título do Regulamento

- b) Pelo menos 2,25 metros de passeios de cada uma das margens;
  - c) Nunca inferior a 6,5 metros para a faixa de rodagem.
3. Para os arruamentos de acesso condicionado, deve ser garantido um espaço canal, nunca inferior a 6 metros para circulações de dois sentidos e de 3,5 metros para circulações de sentido único.
  4. O dimensionamento dos percursos pedonais deve garantir os valores estipulados na legislação vigente para “Percurso Acessível”.
  5. Os percursos pedonais, assinalados na Planta de Zonamento com a letra A, podem vir a adquirir as características de arruamentos de acesso condicionado, tendo em conta a necessidade de estruturação da zona onde se inserem, e se tal se revelar conveniente, em função da evolução do processo de implementação do Plano.
  6. As vias existentes, quando sujeitas a melhorias devem respeitar sempre que possível o perfil regulamentado para o tipo de via em que se inserem. A tipificação das vias encontra-se na planta de hierarquização viária.
  7. Devem ser elaborados estudos prévios das vias previstas no Plano, que devem cumprir as características básicas e genéricas do PU.
  8. Existindo preexistências ou outras condicionantes, as soluções a adoptar podem considerá-las, mas devem aproximar-se dos perfis definidos.

## **SECÇÃO II – ESTACIONAMENTO**

### **Artigo 37º - Disposições Comuns**

1. Para efeitos do cálculo do número de lugares de estacionamento necessário nos loteamentos ou nas parcelas de terreno, serão aplicáveis os parâmetros mínimos estipulados pela Portaria n.º 1136/2001 de 25 de Setembro bem como, serão salvaguardadas as exigências de estacionamento reservado para veículos que transportam pessoas com mobilidade condicionada, estabelecidas nas normas técnicas de acessibilidade em vigor.
2. Os lugares ou áreas de estacionamento obrigatório estabelecidos na presente subsecção, são insusceptíveis de constituir fracções autónomas independentes das unidades matriciais dos edifícios a que ficam imperativamente adstritas.



## Título do Regulamento

3. O acesso às garagens é garantido a partir dos arruamentos e/ou estacionamento que sirvam o prédio, mas sempre afastado da inserção com outras ruas ou de curvas onde a visibilidade é reduzida.
4. A construção de Habitação Unifamiliar que não resulte de operação de loteamento fica isenta da criação dos lugares de estacionamento público a que se refere o n.º 1 do presente artigo.
5. Todas as operações urbanísticas a realizar em terrenos confinantes com a EN 109, devem contemplar estacionamento no interior do lote, cujo dimensionamento deverá ser compatível com os tipos de uso a instalar.
6. Deve ser objecto de estudo específico, a dimensão e localização de estacionamento, gerado por equipamentos e/ou concentração de actividades com grande impacto no consumo de estacionamento, nomeadamente, superfícies comerciais e restauração.

## **CAPÍTULO VI – EXECUÇÃO DO PLANO**

### **Artigo 38º - Princípios**

A execução do Plano deve processar-se através da concretização de operações de loteamento, de operações urbanísticas e de outros instrumentos legalmente previstos em acordo com o presente regulamento.

### **Artigo 39º - Perequação Compensatória**

Para efeitos de execução do Plano, o mecanismo de perequação a aplicar nos instrumentos de gestão territorial e operações urbanísticas é a Repartição dos Custos de Urbanização, de modo a assegurar a distribuição perequativa de benefícios e encargos decorrentes do regime de ocupação e utilização do solo estabelecido pelo presente plano.

## **CAPÍTULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **Artigo 40º - Condicionamentos Especiais**

1. Na área abrangida pelo Plano deve-se ter em conta a possibilidade de existência de possíveis achados arqueológicos.
2. No caso de se encontrarem vestígios arqueológicos em qualquer tipo de obra na área de intervenção do Plano, deverá ser salvaguardado o disposto na legislação específica e aplicável.



## Título do Regulamento

### **Artigo 41º - Alterações à Legislação**

Quando se verificarem alterações à legislação em vigor, referida neste Regulamento, as remissões expressas que para ela forem feitas, considerar-se-ão automaticamente transferidas para a nova legislação.

### **Artigo 42º - Revisão e Alteração do Plano**

1. O Plano deve ser revisto quando se considere inadequado, de acordo com a legislação em vigor.
2. As alterações ao Plano que possam vir a ser justificadas, efectuam-se nos termos da legislação em vigor.

### **Artigo 43º - Revogações**

Fica alterado o Plano Director Municipal de Estarreja, ratificado pela Resolução do Concelho de Ministros nº 11/93 publicada em Diário da República I Série B de 23 de Fevereiro de 1993, em tudo o que contrariar o disposto neste plano.

### **Artigo 44º - Omissão**

A qualquer situação não prevista nas demais disposições regulamentares aplica-se o disposto na demais legislação vigente

### **Artigo 45º - Entrada em vigor**

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



Título do Regulamento

## **Anexo I**

### **INVENTÁRIO DO PATRIMÓNIO EDIFICADO**

- ❖ Igreja Paroquial, São Martinho;
- ❖ Quinta do Visconde de Salreu e Jardins;
- ❖ Quinta do Largo do Seixal;
- ❖ Casa de Francisco Maria de Oliveira Simões, classificada como “Imóvel de Interesse Público”;
- ❖ Escola das Ladeiras (EB1);
- ❖ Palacete Rosa.