

Município de Amares

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

procedimento de alteração

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AMARES 2012 (1ª Revisão)

PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO (Disposições regulamentares)

A primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Amares, atualmente em vigor, foi publicada em 29 de outubro de 2012.

No decurso da sua aplicação, foram sendo detetadas diversas situações em que as suas disposições se têm revelado desadequadas, quer por imprecisões de formulação, quer por conterem algumas especificidades que, contrariando a provável intenção com que foram estabelecidas, acabam por prejudicar a boa gestão do território.

Por outro lado, têm-se verificado alterações em diversos diplomas legais, em que releva o que estabeleceu o Sistema da Indústria Responsável, que versam matérias com que o conteúdo regulamentar do PDM se relaciona de uma forma relevante. De facto, a operatividade plena deste exige uma articulação mútua de conceitos, designações e procedimentos, o que torna também premente uma ação de atualização do referido conteúdo regulamentar.

É de todo o interesse que os ajustamentos das disposições do plano, necessários à superação das deficiências ou insuficiências identificadas, ocorram com a maior brevidade possível, uma vez que tal superação permite não só obter ganhos de eficiência no desempenho dos serviços municipais em termos de gestão urbanística, mas também clarificar o sentido da decisão a ser tomada relativamente a algumas operações urbanísticas pretendidas por particulares e cuja viabilização esbarra atualmente com as formulações menos conseguidas em questão.

Assim sendo, o instrumento adequado para superar em tempo útil tais desadequações é o procedimento de alteração do plano, o qual pretende responder precisamente a necessidades de ajustamentos de caráter e escala de impacto meramente pontuais, que não põem em causa as opções fundamentais do mesmo plano nem a forma como este estruturou essas opções.

O presente procedimento de alteração incide pois exclusivamente sobre o regulamento do PDM, materializando-se em alterações pontuais que realizam, por um lado, a atualização das suas disposições tornada conveniente pela entrada em vigor dos diplomas legais acima invocados e, por outro, a retificação, clarificação ou melhor especificação de preceitos regulamentares, que se prendem essencialmente com algumas condições de conformação física do edificado, com os âmbitos e as formas de aplicação de índices e outros parâmetros urbanísticos, e ainda com um esforço de simplificar a formulação de disposições de conteúdo mais complexo.

Nestes termos, introduzem-se no articulado do regulamento do PDM de Amares 2012 (1ª revisão) as alterações seguidamente identificadas e justificadas:

1) Retificação de remissões, atualização de ortografia e atualização ou retificação de terminologia

[Exemplos: pré-existente ► preexistente; área bruta de construção ► área de construção; índice de construção ► índice de utilização; edificação ► edifício]

- Art.º 14º: nº 1
- Art.º 18º: nº 3 [corpo]; nº 4 [corpo e alínea b)]; nº 5 [corpo e alínea b)]
- Art.º 33º: nº 1 [alínea a)]; nº 2 [alínea b)]; nº 3
- Art.º 36º: nº 1 [corpo]
- Art.º 40º: [epígrafe e corpo]
- Art.º 46º: nº 2
- Art.º 47º: nº 1
- Art.º 52º: nº 2 [alínea b)]
- Art.º 53º: nº 1
- Art.º 60º: nº 2
- Art.º 80º: nº 2 [alíneas d) e e)]
- Art.º 87º: nº 3
- Art.º 89º: nº 4 [remissão]
- Art.º 97º: nº 1; nº 3

2) Clarificação da redação e /ou melhor sistematização de algumas disposições (com eventuais ajuste de numeração), sem alteração do conteúdo material

- Art.º 18º: nº 3 [corpo e alíneas]
- Art.º 29º: nº 4 [alíneas f), g) e h)]; nº 6 [anterior nº 5]
- Art.º 31º: nº 2 [alíneas g), h) e i)]; nº 4 [anterior nº 3]
- Art.º 45º: nº 4 [alíneas c) e d); e), f) e g)]
- Art.º 47º: nº 2; nº 3
- Art.º 99º: nº 1 [corpo]

3) Artigo 21º

Incorporam-se no PDM os concretos condicionamentos de edificabilidade aprovados no âmbito do PMDFCI atualmente em vigor, de modo a tornar inequívoca a sua aplicabilidade aos particulares, uma vez que o referido plano, de acordo com a lei à altura vigente, não foi objeto de discussão pública nem de publicação em Diário da República.

4) Artigos 29º/5, 31º/3, 45º/5 e 52º/1

Flexibiliza-se a matriz de atividades que podem integrar, **enquanto funções complementares**, instalações já atualmente admissíveis em solo rústico ("rural"), em correspondência com as possibilidades abertas pelo Sistema da Indústria Responsável (SIR) - atividades industriais constantes da Parte 2-A do seu Anexo I (ou da Parte 2-B, no caso do art.º 52º) -, e contemplando ainda a comercialização dos respetivos produtos e, em situações restritas, a instalação de atividades de restauração e de bebidas.

5) Artigo 32º/2

Melhoramento das regras de edificabilidade em solo rústico relativas aos edifícios eventualmente admissíveis que não sejam objeto de regras específicas no próprio PDM, no sentido de distinguir os terrenos de menores dimensões dos de grande dimensão, que devem dispor de índices de utilização mais reduzidos. Por outro lado, diferencia-se a edificabilidade a admitir nos casos de colmatação.

6) Artigo 37º/a)

Melhoramento das regras de edificabilidade aplicáveis em solo rústico aos edifícios destinados a habitação própria do agricultor, no sentido de dar duas alternativas de cálculo do valor máximo admissível: ou um índice de utilização menor a aplicar à soma das áreas dos prédios rústicos integrados na exploração agrícola, ou um índice de utilização maior aplicado apenas à área da parcela onde o edifício se irá localizar. Por outro lado, diferencia-se a edificabilidade a admitir nos casos de colmatação.

7) Artigo 50º/1

Alargamento da exceção já prevista para as operações de loteamento aos casos de planos de pormenor e de unidades de execução, bem como ao prolongamento (em condições precisas) da implantação do edifício principal, de modo a permitir o desenvolvimento dos edifícios, nomeadamente moradias, apenas em piso térreo (o que pode inclusive ter efeitos positivos por via da diminuição do impacto visual das volumetrias edificadas).

8) Artigos 51º/1 e 56º/2

Distinção, em termos dos valores dos índices de utilização a aplicar, da situação dos terrenos ou suas partes quanto ao já disporem, ou não, de espaços públicos de suporte: estabelece-se um valor menor a aplicar às áreas de solo interiores (parte das quais será necessário destinar a dotações coletivas), de modo a que a edificabilidade que daí decorrerá fique a equivaler à que resultaria da aplicação do índice mais elevado apenas à área global dos lotes a constituir, depois de descontadas as áreas de cedência

9) Artigo 54º/2+3

Clarifica-se que, nos casos de admissão de edificação na ausência de operação de loteamento, plano de pormenor ou unidade de execução, o índice de utilização se aplica apenas à faixa do terreno adjacente à via pública que o serve, e não à totalidade da área do prédio.

10) Artigo 58º/3+4 (eliminação)

Simplificação da norma, eliminando conceitos de difícil objetivação. Tem-se em atenção que, no que respeita ao objetivo de assegurar uma interposição visual através de cortina arbórea e arbustiva, uma faixa com uma largura mínima de 5 metros é perfeitamente suficiente; quanto ao afastamento das edificações destinadas às atividades empresariais, mantêm-se as condições atuais, apenas com a diferença de a exceção já vigente ser alargada aos estabelecimentos industriais enumerados nas Partes 2-A ou 2-B do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável, uma vez que, nos termos desta legislação, eles são compatíveis com comércio, serviços e habitação (Parte 2-A), inclusive em termos de partilha de edifícios.

11) Artigo 90º

O seu conteúdo atual é eliminado, porque o empreendimento que pretendia acautelar foi abandonado. O novo conteúdo deste artigo, agora adotado, resulta da clarificação e retificação de algumas das definições constantes do Anexo I do Regulamento e passa a integrar a subsecção I da secção III do capítulo IX [ver ponto 14), infra].

12) Artigos 98º/1+2+3 e 99º/1

Procede-se a uma melhor distinção entre as dotações de estacionamento relativas aos próprios detentores das unidades funcionais (famílias, empresas, etc.), destinadas à chamada "recolha" dos veículos e a garantir, por regra, no interior do lote ou parcela, e as dotações destinadas aos eventuais utentes das mesmas (funcionários, clientes,

visitantes, etc.). Consequentemente, altera-se parte da parametrização relativa ao estacionamento, incluindo casos em que a prática revelou serem os valores manifestamente exagerados e/ou as regras introduzirem demasiada rigidez na forma do seu cumprimento.

No que respeita às atividades económicas, tem-se em atenção que na época atual deixou de existir uma proporcionalidade estrita entre o número de postos de trabalho e a área de pavimento das instalações, sendo frequentes situações de atividades que exigem grandes áreas cobertas e um muito reduzido número de funcionários. Assim, passa-se a exigir uma dotação de estacionamento que privilegia a proporção com o número de postos de trabalho a criar, e não com a área de construção.

13) Anexo I/1.b) + c)

As definições de "área de construção de um edifício" e "área de construção total" estão estabelecidas no Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de maio, pelo que, apesar de o seu conteúdo ser igual, não devem aqui figurar, por redundância e coerência com o que é afirmado no próprio corpo do nº 1 deste Anexo I.

Aproveita-se o ensejo de estas duas alíneas ficarem "livres" para introduzir as definições de "varanda" e "terraço", que não constam daquele diploma nem de qualquer outra norma legal.

14) Anexo I/1.g) + Artigo 90º (novo)

A definição aqui constante de "cota de soleira" é diferente da legalmente estabelecida, por via do Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de maio, pelo que não é válida. Por outro lado, o que aqui constava aproxima-se mais do conceito de "elevação da soleira", também estabelecido naquele diploma. Acresce que esta definição integrava ainda disposições normativas referentes à forma de medir a elevação da soleira e ao valor máximo admissível para esta.

Assim sendo, esta alínea g) é revogada, e as disposições normativas que dela constavam passam a constituir o conteúdo do "novo" artigo 90º (aproveitando a revogação do que dele constava, por obsolescência), o qual passa a integrar a subsecção I da secção III do capítulo IX.

15) Anexo I/1.j) + Artigo 46º/1

Elimina-se a incongruência que se verificava entre a definição de "colmatação", que confinava a sua aplicação às áreas consolidadas ou em consolidação, e a sua adoção no articulado, em que se aplicava a outras áreas [por exemplo, na alínea a) do nº 1 do art.º 46º].

Por outro lado, passa-se a integrar no conceito de colmatação a situação do "último espaço vazio" entre um edifício e uma via pública transversal, que realiza o remate de uma frente urbana.

Para cabal esclarecimento do sentido e alcance das modificações pretendidas, apresenta-se de seguida o articulado do regulamento que é objeto de alteração, assinalando-se quer as novas expressões **a introduzir**, que as expressões **a eliminar**.

REGULAMENTO - Alterações a introduzir

CAPÍTULO III OPÇÕES ESTRUTURANTES

Secção 2 – Condições gerais do uso do solo

Artigo 14º Requisitos mínimos de aptidão para edificar

1. É condição necessária para que um terreno seja considerado apto **para a construção de edifícios**, seja qual for o tipo ou utilização **destes**, que satisfaça cumulativamente as seguintes exigências:
 - a) A sua dimensão, configuração e características topográficas sejam adaptadas ao aproveitamento previsto em boas condições de funcionalidade e economia;
 - b) Seja servido por via pública pavimentada com características apropriadas às exigências de circulação e tráfego por elas geradas, incluindo as relativas a veículos de emergência, nomeadamente carros de bombeiros e ambulâncias.

[...]

Artigo 18º Integração e transformação de **preexistências**

[...]

3. Caso as **preexistências** ou as condições das licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente plano poderão ser autorizadas alterações ou ampliações das mesmas, **incluindo alterações de localização no interior do prédio**, nas seguintes situações:
 - ~~a) Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;~~
 - a) Quando **dai** resulte um desagravamento das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física;
 - b) Quando, não **provocando** qualquer agravamento das desconformidades referidas na alínea anterior, **se obtiverem** melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística, **às condições de salubridade** ou à qualidade arquitetónica das edificações;
 - c) **Quando, introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do Plano e se esteja em presença de qualquer das situações referidas nas alíneas anteriores.**
4. No caso de ampliação de **edifícios preexistentes** considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade referidas na alínea a) do número anterior quando:
 - a) Não haja alteração do seu uso;

- b) O aumento de área de construção total não exceda 15% da área **de construção preexistente**;
 - c) A ampliação seja possível de acordo com os regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública a que o local possa estar sujeito.
5. Pode ser autorizada a alteração, para habitação unifamiliar, do uso de **edifícios preexistentes situados** em solo rural, bem como a ampliação destas, desde que se cumpram as seguintes condições:
- a) No caso de o local estar sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a alteração seja possível de acordo com os respetivos regimes legais;
 - b) A área de construção total resultante da eventual ampliação não exceda o dobro da área **bruta** de construção **de edificação preexistente** com o limite máximo de 150 m²;
 - c) Nos casos previstos na alínea a) do n.º 1, seja ainda feita prova documental, com base nas datas de registo predial ou inscrição matricial, de que a edificação é anterior à data do início da discussão pública do presente plano.

[...]

.....

CAPÍTULO IV SOLO RURAL

Secção 1 – Disposições gerais relativas ao solo rural

.....

Artigo 21º Condicionamento da edificabilidade por razões de risco de incêndio

No solo rural fora das áreas edificadas consolidadas, a construção de novos edifícios ou a ampliação da área de implantação de edifícios existentes, quando admissíveis nos termos do presente plano cumulativamente com todos os outros condicionamentos legais e regulamentares aplicáveis, têm de salvaguardar as seguintes regras decorrentes da lei e do estabelecido no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios:

- a) Nos termos da legislação em vigor, nos terrenos classificados com perigosidade espacial de incêndio das classes alta e muito alta, e nas áreas percorridas por incêndios nos últimos 10 anos, é interdita a construção de edificações para habitação, comércio, serviços e indústria;
- b) Nos terrenos ocupados com floresta, matos e pastagens, ou com eles confinantes, classificados com perigosidade espacial de incêndio nas classes média, baixa, muito baixa, ou sem classificação, tem de garantir-se sempre um afastamento mínimo de 50 m entre o contorno exterior dos novos edifícios ou das suas ampliações em planta, e as extremas do prédio;
- c) Nos restantes terrenos situados em solo rural fora das áreas edificadas consolidadas, os afastamentos mínimos entre o contorno exterior dos novos edifícios ou das suas ampliações em planta, e as extremas do prédio são os seguintes:
 - i) Se os terrenos estiverem classificados com perigosidade espacial de incêndio da classe média: 5 m;
 - ii) Se os terrenos estiverem classificados com perigosidade espacial de incêndio da classe baixa: 3 m;

iii) Se os terrenos estiverem classificados com perigosidade espacial de incêndio da classe muito baixa, ou sem classificação, não há distância mínima a cumprir.

d) Em situações em que o terreno onde se pretende construir confronte com vias públicas ou outras faixas de interrupção do material combustível, estas podem ser consideradas para a contabilização dos afastamentos referidos nas duas alíneas anteriores.

e) Quando a nova edificação confrontar com outra já existente, os afastamentos referidos nas alíneas anteriores não se aplicam nessa confrontação.

.....

Secção 4 – Espaços Agrícolas

.....

Artigo 29º Usos complementares e compatíveis – espaços agrícolas

[...]

4. Nos restantes espaços agrícolas são admissíveis como usos compatíveis com os seus usos dominantes:

- a) A construção e utilização de edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários;
- b) Os campos de golfe considerados de interesse para o turismo pela respetiva entidade de tutela;
- c) Os empreendimentos de turismo de natureza de qualquer das tipologias que não integram os usos complementares, nos termos do disposto na alínea c) do número anterior.
- d) A construção de edifícios destinados a habitação própria do agricultor, definida esta nos termos constantes do Anexo 1 do presente regulamento;
- e) A construção de edifícios destinados a habitação unifamiliar ou bifamiliar;
- f) Os equipamentos públicos ou de interesse público, ~~incluindo áreas de recreio e lazer e instalações de campos de férias,~~ cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rural;
- g) Áreas de recreio e lazer e instalações de campos de férias, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rural;
- h) Os usos especiais do solo a que se refere o articulado do capítulo VII do presente regulamento, com exceção dos depósitos a céu aberto, e nas condições aí estabelecidas.

5. Sem prejuízo das restrições decorrentes dos regimes legais aplicáveis a cada caso e do disposto no regime legal dos empreendimentos turísticos quanto a estas matérias, é admissível:

- a) Destinar a atividades industriais constantes da Parte 2-A do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável, bem como à comercialização dos respetivos produtos, parte da área de construção dos edifícios afetos às utilizações referidas nas alíneas d) a f) do número anterior;
- b) Destinar à atividade de comercialização de produtos agrícolas, florestais ou pecuários, parte da área de construção dos edifícios afetos às utilizações referidas nas alíneas a), b) e g) do número anterior;

c) Destinar a estabelecimentos de restauração e bebidas, parte da área de construção dos edifícios afetos às utilizações referidas nas alíneas b), f) e g) do número anterior.

6. As regras a cumprir pelas edificações relativas aos usos complementares e compatíveis referidos nos números anteriores são as estabelecidas nas disposições que integram a secção 6 do presente capítulo, relevantes para cada caso.

Secção 5 – Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal

.....

Artigo 31º Usos complementares e compatíveis – espaços de uso múltiplo agrícola e florestal

1. Constituem usos complementares dos usos dominantes dos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal os referidos no número 1 do artigo 29º.

2. Nestes espaços são admissíveis como usos compatíveis com os seus usos dominantes:

a) A construção e utilização de edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários;

b) Os campos de golfe;

c) Os empreendimentos turísticos das tipologias de hotel rural, estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico ou conjunto turístico;

d) Os parques de campismo e de caravanismo;

e) A construção de edifícios destinados a habitação própria do agricultor, definida esta nos termos constantes do Anexo 1 do presente regulamento;

f) A construção de edifícios destinados a habitação unifamiliar ou bifamiliar;

g) Os equipamentos públicos ou de interesse público, ~~incluindo áreas de recreio e lazer e instalações de campos de férias,~~ cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rural;

h) Áreas de recreio e lazer e instalações de campos de férias, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rural;

i) Os usos especiais do solo a que se refere o articulado do capítulo VII do presente regulamento, nas condições aí estabelecidas.

3. Sem prejuízo das restrições decorrentes dos regimes legais aplicáveis a cada caso e do disposto no regime legal dos empreendimentos turísticos quanto a estas matérias, é admissível:

a) Destinar a atividades industriais constantes da Parte 2-A do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável, bem como à comercialização dos respetivos produtos, parte da área de construção dos edifícios afetos às utilizações referidas nas alíneas e) a g) do número anterior;

b) Destinar à atividade de comercialização de produtos agrícolas, florestais ou pecuários, parte da área de construção dos edifícios afetos às utilizações referidas nas alíneas a), b) e h) do número anterior;

c) Destinar a estabelecimentos de restauração e bebidas, parte da área de construção dos edifícios afetos às utilizações referidas nas alíneas b), g) e h) do número anterior.

4. As regras a cumprir pelas edificações relativas aos usos complementares e compatíveis referidos nos números anteriores são as estabelecidas nas disposições que integram a secção 6 do presente capítulo, relevantes para cada caso.

Secção 6 – Edificabilidade em espaços florestais, agrícolas e de uso múltiplo agrícola e florestal

Artigo 32º Regras gerais

1. Cumprem as regras de edificabilidade estabelecidas para cada caso nos artigos seguintes da presente secção as edificações associadas aos usos complementares e compatíveis com os usos dominantes das seguintes categorias do solo rural:
 - a) Espaços florestais;
 - b) Espaços agrícolas;
 - c) Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal.
2. Em qualquer outra situação em que, à luz da legislação e regulamentação aplicáveis, seja admissível a edificação em qualquer das categorias de solo rural referidas no número anterior, aquela tem de acatar as seguintes regras:
 - a) Área de construção máxima resultante da aplicação do disposto nas subalíneas seguintes, sendo IU o índice de utilização do solo e A a área do prédio afeta à atividade ou situação em causa:
 - i) Se A for inferior ou igual a 5 000 m², a área de construção máxima é a correspondente à aplicação do $IU=0,04 \text{ m}^2/\text{m}^2$ à área A;
 - ii) Se A for superior a 5 000 m², a área de construção máxima é de 200 m² ou a correspondente à aplicação do $IU=0,02 \text{ m}^2/\text{m}^2$ à área A, se daí resultar um valor superior a 200 m²;
 - iii) Em situações de colmatção, a área de construção máxima é a correspondente à aplicação do $IU=0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ à área da parte do prédio compreendida entre o limite da via pública e a linha paralela a esta, à distância de 30 m;
 - b) Número máximo de 2 pisos acima do solo totalmente desafogados, incluindo eventuais andares recuados;
 - c) Dimensão vertical de fachada não superior a 9 metros, contados a partir do ponto em que aquela se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa.

Artigo 33º Edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais

1. Os edifícios de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas, pecuárias ou florestais cumprem as seguintes regras:
 - a) Índice máximo de utilização do solo (IU) de 0,6 m²/m² aplicado à área da parcela onde o edifício se localiza;
 - b) Número máximo de 2 pisos acima do solo, contados a partir do ponto em que a fachada se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa;
 - c) Dimensão vertical de fachada não superior a 7 metros, contados a partir do ponto em que a fachada se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa, salvo no que respeita a instalações técnicas.

2. As instalações agropecuárias – estúbulos, salas de ordenha, pocilgas ou quaisquer outras instalações para criação ou alojamento de animais – devem cumprir ainda os seguintes requisitos, cumulativamente com as regras estabelecidas no número anterior:
- Os condicionamentos legais relativos à localização e implantação aplicáveis a cada caso;
 - Os afastamentos mínimos relativamente às linhas limites do solo urbano e a quaisquer edifícios preexistentes que não sejam instalações industriais ou agropecuárias estabelecidas legalmente ou, na ausência de legislação sobre a matéria, os que constarem de regulamento municipal.
3. O regulamento referido na alínea b) do número anterior pode estabelecer, desde que respeitando as exigências legais aplicáveis, a redução ou dispensa dos afastamentos mínimos a cumprir entre as instalações da exploração pecuária e o edifício de habitação do detentor da mesma, quando ambos os edifícios se situarem numa mesma parcela ou em parcelas contíguas.

.....

Artigo 36° Edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários

Os edifícios destinados a instalações de transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários cumprem as seguintes regras:

- Índice máximo de utilização do solo (IU) de 0,2 m²/m² aplicado à área da parcela onde o edifício se localiza;
- Número máximo de 2 pisos acima do solo, totalmente desafogados;
- Dimensão vertical de fachada não superior a 9 metros, contados a partir do ponto em que a fachada se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa, salvo no que respeita a instalações técnicas.

Artigo 37° Edifícios destinados a habitação própria do agricultor

Os edifícios destinados a habitação própria do agricultor, definida nos termos constantes do Anexo 1 do presente regulamento, cumprem as seguintes regras:

a) Área de construção máxima correspondente ao maior dos valores obtidos das seguintes formas de cálculo:

- Aplicação do índice máximo de utilização do solo (IU) de 0,02 m²/m² aplicado à soma das áreas dos prédios rústicos integrados na exploração agrícola de que o agricultor seja proprietário;
- Aplicação do índice de utilização do solo (IU) de 0,06 m²/m² à área da parcela onde o edifício se localiza;
- Se ocorrer situação de colmatação, aplicação do índice de utilização do solo (IU) de 0,5 m²/m² à área da parte do prédio compreendida entre o limite da via pública e a linha paralela a esta, à distância de 30 m;

- Número máximo de 2 pisos acima do solo totalmente desafogados, incluindo eventuais andares recuados;
- Dimensão vertical de fachada não superior a 9 metros, contados a partir do ponto em que aquela se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa.

.....

Artigo 40° Equipamentos, públicos ou de interesse público, áreas de recreio e lazer e campos de férias

As componentes edificadas dos equipamentos públicos ou de interesse público, incluindo áreas de recreio e lazer e instalações de campos de férias, cuja natureza, características e inserção territorial sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rural cumprem as seguintes regras:

- a) Índice máximo de utilização do solo (IU) de 0,2 m²/m² aplicado à área da parcela;
- b) Número máximo de 3 pisos acima do solo.

Secção 9 – Áreas de Edificação Dispersa

Artigo 45º Caracterização e usos

[...]

4. Constituem usos compatíveis com os usos dominantes das áreas de edificação dispersa:

- a) A construção e utilização de edifícios destinados à transformação dos produtos agrícolas, florestais ou pecuários;
- b) Os empreendimentos turísticos das tipologias de hotel rural, estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico ou conjunto turístico;
- c) Os parques de campismo e de caravanismo;
- d) A construção de edifícios destinados a habitação unifamiliar ou bifamiliar, quer se trate ou não de habitação própria do agricultor;
- e) Equipamentos públicos ou de interesse público, incluindo áreas de recreio e lazer, cuja natureza, características e inserção territorial sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em área de edificação dispersa;
- f) Áreas de recreio e lazer e instalações de campos de férias, cuja natureza e características sejam reconhecidas pelo município como justificativas da sua localização em solo rural;
- g) Os usos especiais do solo a que se refere o articulado do capítulo VII do presente regulamento, nas condições aí estabelecidas.

5. Sem prejuízo das restrições decorrentes dos regimes legais aplicáveis a cada caso e do disposto no regime legal dos empreendimentos turísticos quanto a estas matérias, é admissível:

- a) Destinar a atividades industriais constantes da Parte 2-A do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável, bem como à comercialização dos respetivos produtos, parte da área de construção dos edifícios afetos às utilizações referidas nas alíneas d) e e) do número anterior;
- b) Destinar à atividade de comercialização de produtos agrícolas, florestais ou pecuários, parte da área de construção dos edifícios afetos às utilizações referidas nas alíneas a) e f) do número anterior;
- c) Destinar a estabelecimentos de restauração e bebidas, parte da área de construção dos edifícios afetos às utilizações referidas nas alíneas e) e f) do número anterior.

Artigo 46º Edificabilidade – áreas de edificação dispersa

1. Os edifícios destinados a habitação unifamiliar ou bifamiliar, quer se trate ou não de habitação própria do agricultor, a localizar em áreas de edificação dispersa cumprem as seguintes regras:
 - a) Índice máximo de utilização do solo (IU) de 0,2 m²/m² aplicado à área da parcela ou, no caso de situações de colmatação **ao longo de vias servidas** pelas infraestruturas urbanísticas básicas, de 0,5 m²/m² **aplicado à área da parte do prédio compreendida entre o limite da via pública e a linha paralela a esta, à distância de 30 m;**
 - b) Número máximo de 2 pisos acima do solo totalmente desafogados, incluindo eventuais andares recuados;
 - c) Dimensão vertical de fachada não superior a 9 metros, contados a partir do ponto em que aquela se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa.
2. **Os edifícios relativos** aos restantes usos complementares e compatíveis referidos nos números 3 e 4 do artigo anterior cumprem as regras estabelecidas nas disposições que integram a secção 6 do presente capítulo, relevantes para cada caso.

CAPÍTULO V SOLO URBANO

Secção 1 – Disposições gerais relativas ao solo urbano

Artigo 47º Requisitos de infraestruturização

1. Em solo urbano, como regra geral a construção de **novos edifícios** só pode ser viabilizada em parcelas que cumpram cumulativamente as seguintes condições:
 - a) Serem confinantes com via pública habilitante;
 - b) Essa via estar dotada de redes públicas de abastecimento de água, drenagem de esgotos domésticos e fornecimento de energia elétrica.
2. **Para efeitos do cumprimento da condição estabelecida na alínea b) do número anterior,** o recurso a soluções técnicas individuais não é considerado como substitutivo, **para tal fim,** das redes de infraestruturas eventualmente em falta.
3. O cumprimento da condição estabelecida na alínea b) do número 1 pode ser dispensado **para as obras de edificação que se enquadrem** nas seguintes situações, identificadas e delimitadas na planta de ordenamento:
 - a) No interior das áreas urbanas consolidadas ou em consolidação;
 - b) Na categoria de espaços urbanos de baixa densidade;
 - c) Nas faixas de solo urbanizável confinantes com via pública habilitante, desde que se trate de prédios na situação de colmatação ou de prédios que possuam estrema comum com prédio onde já exista **edifício** em situação legal.

Secção 2 – Espaços centrais

.....

Artigo 50º Regras de implantação e ocupação da parcela

1. As novas construções devem implantar-se na parte do prédio que se insere na faixa com 30 m de profundidade confinante com o espaço público, salvo nos casos seguintes:
 - a) Edifícios destinados a equipamentos;
 - b) Edifícios a implantar em áreas abrangidas por plano de pormenor ou por operação de loteamento eficazes, que estabeleçam regras de implantação próprias;
 - c) Edifícios respeitantes a operações urbanísticas viabilizadas no âmbito dos procedimentos de delimitação e concretização de unidades de execução em que se estabeleçam orientações próprias sobre a matéria;
 - d) Implantação de alpendres, pérgolas e edificações congêneres anexas do edifício principal;
 - e) Prolongamento da área de implantação do edifício principal que corresponda, no máximo, a um terço da área de implantação total do mesmo, desde que o município considere que tal não põe em causa a imagem urbana nem o correto aproveitamento urbanístico das áreas confinantes.

[...]

Artigo 51º Limites de edificabilidade

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a área de construção máxima admissível em cada parcela, em função da subcategoria de espaços centrais em que se localizar, é a que resulta da aplicação dos seguintes índices de utilização nas condições descritas:
 - a) Nas áreas centrais de nível 1:
 - i) 1,7 m²/m², aplicado à área da parte do prédio compreendida entre o limite da via pública e a linha paralela a esta, à distância de 30 m;
 - ii) 0,88 m²/m², aplicado à área da parte do prédio situada para além da linha paralela ao limite da via pública referida na subalínea anterior ou situada em solo urbanizável;
 - b) Nas áreas centrais de nível 2:
 - i) 0,8 m²/m², aplicado à área da parte do prédio compreendida entre o limite da via pública e a linha paralela a esta, à distância de 30 m;
 - ii) 0,56 m²/m², aplicado à área da parte do prédio situada para além da linha paralela ao limite da via pública referida na subalínea anterior ou situada em solo urbanizável.

[...]

Artigo 52º Instalação de armazéns, oficinas e unidades industriais

1. É compatibilizável com os usos dominantes dos espaços centrais a instalação de armazéns, oficinas e unidades industriais do tipo 3 ou para atividades económicas integrantes da Parte 2-B do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável, desde que, para além da verificação dos requisitos estabelecidos nos artigos 13º e 14º, as soluções

arquitetónicas a adotar garantam a coerência da imagem urbana, nomeadamente evitando roturas com a escala e configuração volumétricas características do edificado dominante nesta categoria de espaços.

2. Em parcelas onde já exista edifício com uso habitacional só poderão ser autorizadas novas instalações ou ampliações das já existentes nessa situação, se se cumprirem as seguintes condições:
 - a) As instalações não afetas ao setor administrativo situarem-se em piso térreo ou em cave, neste último caso desde que esta tenha pelo menos uma fachada completamente desafogada;
 - b) Ser possível garantir, a partir da via pública, um acesso direto de veículos automóveis à pretendida instalação, quando a parte **do edifício** que lhe está ou for destinada não confrontar diretamente com a referida via.

Secção 3 – Espaços residenciais

Artigo 53º Caracterização

1. Os espaços residenciais destinam-se predominantemente à localização e implantação de **edifícios** com fins habitacionais, sem prejuízo de neles se poderem localizar e implantar atividades, funções e instalações comerciais ou de serviços, criar espaços públicos e espaços verdes e de utilização coletiva e instalar equipamentos urbanos.

[...]

Artigo 54º Regras de ocupação e de edificabilidade

1. Nestes espaços aplicam-se as regras de implantação e ocupação das parcelas constantes do artigo 50º, bem como as que se referem à instalação de armazéns, oficinas e unidades industriais e que constam do artigo 52º.
2. A área de construção máxima admissível **para as operações urbanísticas a realizar** nesta categoria de espaços é **estabelecida os seguintes termos:**
 - a) **Em polígonos de solo a disciplinar por plano de pormenor, operação de loteamento ou unidade de execução, a área de construção global máxima a considerar é a que resulta da aplicação do índice de utilização de 0,4 m²/m² à área global dos prédios ou suas partes abrangidos pelo polígono em causa;**
 - b) **Nos casos em que sejam admissíveis, nos termos do presente plano, obras de edificação não disciplinadas por plano de pormenor, operação de loteamento ou unidade de execução,** e sem prejuízo do disposto no número seguinte, **a área de construção máxima é a que resulta da aplicação do índice de utilização de 0,4 m²/m² à área da parte do prédio compreendida entre o limite da via pública e a linha paralela a esta, à distância de 30 m.**
3. As disposições constantes dos números 2 a 6 do artigo 51º mantêm aplicabilidade nesta categoria de espaços, com a devida articulação com o disposto **na alínea b) do** número anterior.

Secção 4 – Espaços urbanos de baixa densidade

.....

Artigo 56º Usos e edificabilidade

1. Aos espaços urbanos de baixa densidade aplicam-se as disposições da secção anterior no que respeita aos usos admissíveis e condições da sua viabilização, às regras de implantação e ocupação das parcelas e à instalação de armazéns, oficinas e unidades industriais.
2. **Sem prejuízo do disposto no número seguinte**, a área de construção máxima admissível em parcelas localizadas nesta categoria de espaço é a que resulta da aplicação **dos seguintes índices de utilização nas condições descritas:**
 - a) 0,5 m²/m², aplicado à área da parte do prédio compreendida entre o limite da via pública e a linha paralela a esta, à distância de 30 m;
 - b) **0,39 m²/m², aplicado à área da parte do prédio situada para além da linha paralela ao limite da via pública referida na subalínea anterior ou situada em solo urbanizável.**
3. Às áreas urbanas consolidadas ou em consolidação situadas nesta categoria aplicam-se, com as devidas adaptações, as disposições constantes dos números 2 a 6 do artigo 51º.

Secção 5 – Espaços de atividades económicas

.....

Artigo 58º Enquadramento urbanístico

1. As áreas empresariais devem ser disciplinadas por planos de urbanização ou planos de pormenor, sem prejuízo de, em casos que a Câmara Municipal considere justificados, poder ser viabilizada a realização de operações de loteamento ou a instalação avulsa de unidades industriais em parcelas situadas dentro dos referidos espaços.
2. Na ausência dos planos ou operações de loteamento a que se refere o número anterior, é interdita, nas áreas integradas nos espaços que constituem esta categoria, a construção de quaisquer **edifícios** que não sejam unidades empresariais que cumpram os requisitos estipulados no artigo seguinte.
3. A disciplina de ocupação a instituir nos planos ou a cumprir nas operações de loteamento a que se refere o número 1 deve contemplar as seguintes orientações e especificações:
 - a) Respeitar um índice de utilização bruto máximo de 0,7 m²/m², e cumprir os parâmetros de dimensionamento estabelecidos na secção 3 do capítulo IX do presente regulamento, aplicáveis à situação;
 - b) Integrar as edificações existentes;
 - c) Impedir a serventia direta das parcelas a partir de vias integrantes das redes principal ou secundária;
 - d) Estabelecer ao longo de todo o lado interior do limite externo dos espaços de atividades económicas, exceto nas extensões em que aquele limite confine com espaço florestal, faixas arborizadas de enquadramento com uma largura mínima de 5 metros, onde é proibida a execução de quaisquer **edifícios** e deve ser criada uma cortina arbórea e arbustiva de interposição visual, podendo tais faixas indiferentemente constituir áreas a ceder ao domínio municipal ou ficar a fazer parte das parcelas ou lotes afetos ao uso empresarial;
 - e) **Impedir** a instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 1 ou 2 **que não integrem as enumerações constantes das Partes 2-A ou 2-B do Anexo I ao Sistema da Indústria Responsável**, nas parcelas ou lotes **em que esteja prevista a implantação de edifícios** a menos de 30 metros de áreas integradas em qualquer das restantes categorias de solo urbano;
 - f) Incorporar como regras próprias as condições de instalação e laboração estabelecidas no artigo 60º.

~~4. Por motivo de racionalização do aproveitamento urbanístico ou de uniformização modular das parcelas ou lotes, as soluções urbanísticas a adotar nos instrumentos referidos nos números anteriores podem reduzir a largura das faixas arborizadas de enquadramento referidas na alínea d) do número anterior até um mínimo de 5 metros, desde que, caso daí resultem parcelas ou lotes cujos edifícios se implantem a menos de 30 metros de áreas integradas em qualquer das restantes categorias de solo urbano, fique proibida a instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 1 ou 2 nessas mesmas parcelas ou lotes.~~

.....

Artigo 60º Condições de instalação e laboração

[...]

2. Nas áreas dos lotes ou parcelas que medeiam entre as fachadas dos edifícios e as vias com que confrontam é interdita a deposição de matérias-primas, de resíduos e desperdícios resultantes da laboração, ou dos produtos desta destinados a expedição.

[...]

.....

CAPÍTULO IX PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

Secção 1 – Execução programada do plano

Subsecção 1 – Orgânica

.....

Artigo 80º Execução em solo urbanizável

[...]

2. Excetua-se do disposto no número anterior a concretização dos seguintes tipos de operações urbanísticas:

- As obras de conservação;
- As obras de alteração;
- As obras de reconstrução que não provoquem aumentos de área de construção;
- As obras de ampliação de preexistências que cumpram os requisitos estabelecidos no número 4 do artigo 18º;
- As obras de edificação em parcelas localizadas nas faixas de solo urbanizável confinantes com via pública habilitante identificadas e delimitadas na planta de ordenamento, desde que se trate de prédios na situação de colmatação ou de prédios que possuam estrema comum com prédio onde já exista edifício em situação legal.
- As operações urbanísticas que digam respeito a parcelas situadas em contiguidade com o solo urbanizado ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes à deste através de ações de urbanização ou edificação, e desde que a Câmara Municipal considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o solo urbanizado e não prejudicam o ordenamento urbanístico das áreas de solo urbanizável envolventes.

[...]

Subsecção 3 – Cedências e compensações

.....

Artigo 87º Dimensionamento

[...]

3. Quando se tratar de ampliação de edifícios **preexistentes** ou de intervenções onde existam **edifícios** a manter, os parâmetros estabelecidos no número 1 aplicam-se unicamente ao acréscimo efetivo de edificabilidade resultante da intervenção.

[...]

.....

Secção 2 – Orientações programáticas

Artigo 89º Unidades operativas de planeamento e gestão

[...]

4. Sem prejuízo de poder revestir as figuras de plano de urbanização ou de plano de pormenor, a concretização das restantes unidades operativas de planeamento e gestão identificadas na planta de ordenamento pode realizar-se, na ausência daqueles instrumentos, através das formas estabelecidas para a execução do plano em solo urbanizável desde que enquadradas em diretrizes de estruturação urbanística previamente estabelecidas e aprovadas nos termos do disposto no número 8 do artigo **80º**.

~~Artigo 90º Área de desenvolvimento potencial do I9PARK~~

~~1. Esta área, delimitada na planta de ordenamento, constitui um polígono de reserva para a localização e viabilização de um pólo empresarial vocacionado para a inovação tecnológica e para o reforço da base produtiva da região, e qual é consequentemente assumido como objetivo e prioridade do presente plano.~~

~~2. A iniciativa só pode concretizar-se através de plano de urbanização — a elaborar ao abrigo do disposto na alínea b) do número 2 do artigo 87º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.~~

~~3. A elaboração do plano referido no número anterior procede à delimitação, no interior do polígono referido no número 1, da área a afetar concretamente à iniciativa, e adota como referenciais para a ocupação da mesma os parâmetros urbanísticos estabelecidos no presente plano para os espaços de atividades económicas, sendo obrigatoriamente objeto de procedimento de avaliação ambiental estratégica, conforme as disposições legais aplicáveis.~~

~~4. As eventuais interferências da proposta de ocupação com servidões administrativas e restrições de utilidade pública são identificadas no âmbito da elaboração do referido plano, sendo também neste âmbito que as entidades de tutela se devem pronunciar definitivamente sobre a aceitação ou não das propostas que vierem a ser apresentadas para a superação das incompatibilidades detetadas.~~

~~5. O atual regime de uso do solo desta área, correspondente às categorias de espaços naturais e espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, manter-se-á enquanto não for eficaz o plano referido nos números anteriores ou se a iniciativa de criação do pólo empresarial vier a ser abandonada, prevalecendo também o referido regime nas áreas de polígono referido no número 1 que não ficarem afetadas à iniciativa nos termos da delimitação mencionada no número 3.~~

Secção 3 – Normas de projeto e parâmetros de dimensionamento

Subsecção 1 – Obras de edificação, operações de loteamento e unidades de execução

Artigo 90º Elevação da soleira

1. A elevação da soleira mede-se no ponto médio da frente do edifício ou de cada um dos corpos independentes que o constituem.
2. Não são permitidas elevações de soleira superiores a 0,5 metros.

Subsecção 2 – Rede viária e estacionamento

Artigo 97º Princípios e parâmetros gerais relativos ao estacionamento

1. Todos os novos edifícios terão de dispor, dentro do perímetro do respetivo lote ou parcela, ou das suas partes comuns privadas, quando existam, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis para uso privativo dos ocupantes do edifício ou suas frações, devendo ainda garantir, nos casos previstos no presente regulamento, a criação de espaços para estacionamento de utilização pública.
2. Para determinação do número de lugares de estacionamento a exigir nos termos das disposições da presente secção, deve proceder-se, quando necessário, ao arredondamento para o número inteiro mais próximo dos valores numéricos encontrados por aplicação das referidas regras.
3. Sem prejuízo do disposto no presente plano relativamente à altura máxima das edificações, as áreas para estacionamento destinadas a cumprir as dotações mínimas exigidas pelo presente regulamento não são contabilizadas para efeitos de determinação da área de construção máxima a autorizar, por aplicação dos índices de utilização e outros índices urbanísticos estabelecidos no plano.
4. As regras estabelecidas na presente subsecção cedem perante disposições legais sobre a matéria que possuam força imperativa sobre as disposições dos planos municipais de ordenamento do território, quando mais exigentes que as instituídas neste regulamento.

Artigo 98º Estacionamento privativo das edificações

1. Sem prejuízo de parâmetros mais exigentes que sejam impostos por via legal ou que venham a ser instituídos por

planos de urbanização ou de pormenor, terão de garantir-se cumulativamente os seguintes mínimos de lugares de estacionamento:

- a) Um lugar **de veículo ligeiro** por cada 100 m² de área de construção destinada a habitação unifamiliar, com o mínimo de um lugar;
 - b) Um lugar **de veículo ligeiro** por cada 80 m² de área de construção destinada a habitação coletiva, com um mínimo de um lugar por cada fogo;
 - c) Um lugar **de veículo ligeiro** por cada **400** m² de área de construção destinada a comércio ou atividades terciárias, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, quando instaladas em edifício próprio;
 - d) Um lugar de veículo **ligeiro por cada 100 m² acrescido de um lugar de veículo** pesado por cada **1 000** m² de área de construção **ou por fração autónoma** destinadas a indústria, armazém ou oficina em edifício próprio. **tomando-se o valor mais elevado.**
 - e) **Um lugar de veículo ligeiro por cada 10 postos de trabalho previstos para as instalações referidas na alínea anterior, com um mínimo de 2 lugares;**
 - f) Um lugar por cada cinco quartos em estabelecimentos hoteleiros.
- f) Um lugar por cada 15 lugares da lotação de salas de espetáculos, recintos desportivos ou outros locais de reunião.**
2. Para a instalação de **outros** equipamentos coletivos, designadamente de natureza escolar, hospitalar, religiosa, cultural ou recreativa, proceder-se-á, caso a caso, à definição das exigências a cumprir quanto à sua capacidade própria de estacionamento, tomando como referência a dotação mínima **de um lugar por cada 15 utentes**.
 3. Os espaços para estacionamento destinados a cumprir o estipulado nas alíneas **e)** ou **f)** do número 1 ou no número 2 podem, total ou parcialmente, localizar-se em áreas **que a operação urbanística proponha para integração** no domínio público, **em acréscimo aos mínimos de lugares de estacionamento de utilização pública eventualmente exigíveis nos termos do artigo seguinte.**

Artigo 99º Estacionamento de utilização pública

1. Sem prejuízo do disposto no artigo anterior relativo ao estacionamento privativo dos lotes e edificações, serão previstos espaços para estacionamento de utilização pública, **localizados ou não em áreas** a integrar no domínio público, dimensionados de acordo com a natureza e intensidade dos usos previstos, tendo em conta os seguintes parâmetros mínimos:
 - a) Um lugar por cada 4 fogos ou por cada 400 m² de área de construção destinada a habitação coletiva, tomando-se o valor mais elevado;
 - b) Um lugar por cada 100 m² de área de construção ou por cada duas frações autónomas destinadas a outras funções para além da habitacional, quando instaladas em edifícios de ocupação mista, tomando-se o valor mais elevado;
 - c) Um lugar por cada 100 m² de área de construção ou por cada fração autónoma destinada a comércio ou atividades terciárias, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, quando instaladas em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado;
 - d) Um lugar por cada 200 m² de área de construção ou por cada fração autónoma destinadas a indústria, armazém ou oficina em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado;
 - e) **Um lugar por cada 15 lugares da lotação de salas de espetáculos, recintos desportivos ou outros locais de reunião abertos ao público.**

[...]

ANEXO 1

DEFINIÇÕES E CONCEITOS

1. No âmbito da aplicação do presente plano são adotados os conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo estabelecidos no Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de maio, e complementariamente os seguintes:

[...]

b) **Varanda:** Plataforma saliente da fachada de um edifício, acessível a partir do interior do mesmo, constituindo um espaço exterior com características construtivas e arquitetónicas adequadas à permanência habitual de pessoas em condições de segurança;

c) **Terraço:** Cobertura plana de um edifício ou de parte de um edifício, normalmente acessível a partir do interior do mesmo, constituindo um espaço exterior com características construtivas e arquitetónicas adequadas à permanência habitual de pessoas em condições de segurança;

d) **Área coberta (Acob):** Somatório, expresso em metros quadrados, das áreas resultantes da projeção dos volumes edificados no plano horizontal, medidas pelo perímetro dos pisos mais salientes, mas excluindo varandas; **abertas;**

[...]

g) **Cota de soleira** — distância medida na vertical entre a face superior da laje do piso que contém o acesso principal do edifício e a via que o serve e mede-se no ponto médio da frente do edifício ou de cada um dos corpos independentes que o constituem, não podendo o seu valor exceder 0,5 metros;

[...]

j) **Colmatação** – preenchimento com edificação de parcela confinante com a via pública, **em área consolidada ou em consolidação,** que cumpra uma das seguintes condições:

i) **Situar-se** entre **dois edifícios** confinantes com a mesma via e cuja distância entre si, medida ao longo da referida via, não seja superior a 30 metros;

ii) **Situar-se** entre um edifício confinante com a mesma via e outra via pública transversal à primeira que não diste mais de 30 metros do referido edifício;

[...]