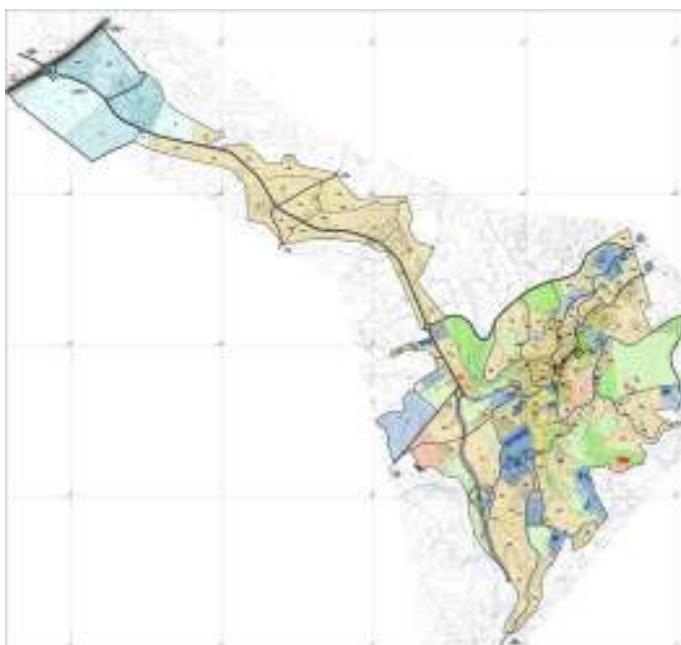




vasco da cunha
estudos e projectos (l)booa, s.r.l.



CÂMARA MUNICIPAL DE
GOUVEIA



REVISÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE GOUVEIA

VOLUME I
REGULAMENTO
Urbanismo

Dezembro de 2007
Revisão 07



ÍNDICE

I. REGULAMENTO	2
CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS	3
CAPÍTULO II - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	11
CAPÍTULO III – SOLO URBANO	13
SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS	13
SECÇÃO II – DISPOSIÇÕES COMUNS APLICÁVEIS À EDIFICABILIDADE EM SOLO URBANO	16
SECÇÃO III – SOLO URBANIZADO	20
SUB-SECÇÃO I – ZONA ANTIGA	20
SUB-SECÇÃO II – ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE	22
SUB-SECÇÃO III – ZONA MISTA DE MÉDIA DENSIDADE	23
SUB-SECÇÃO IV – ZONA TURÍSTICA	24
SUB-SECÇÃO V – ZONA INDUSTRIAL EXISTENTE	24
SECÇÃO IV – SOLOS CUJA URBANIZAÇÃO É POSSÍVEL PROGRAMAR.....	26
SUB-SECÇÃO I – ZONA HABITACIONAL DE BAIXA DENSIDADE.....	26
SUB-SECÇÃO II – ZONA TERCIÁRIA	27
SUB-SECÇÃO III – ZONA INDUSTRIAL PROPOSTA	29
SECÇÃO V – SOLOS AFECTOS À ESTRUTURA ECOLÓGICA	31
SUB-SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS.....	31
SUB-SECÇÃO II – RECURSOS HÍDRICOS	31
SUB-SECÇÃO III – ZONA VERDE DE PROTECÇÃO	32
SUB-SECÇÃO IV – ZONA VERDE DE ENQUADRAMENTO	32
SUB-SECÇÃO V – ZONA DE VERDE URBANO.....	33
SECÇÃO VI – PATRIMÓNIO	34
SUB-SECÇÃO I – IMÓVEL CLASSIFICADO.....	34
SUB-SECÇÃO II – IMÓVEL EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO	34
SUB-SECÇÃO III – IMÓVEIS COM VALOR PATRIMONIAL	35
SECÇÃO VII – EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA	36
CAPÍTULO IV – REDE RODOVIÁRIA.....	37
CAPÍTULO V – UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO	39
CAPÍTULO VI – EXECUÇÃO E COMPENSAÇÃO	41
SECÇÃO I – EXECUÇÃO	41
SECÇÃO II – COMPENSAÇÃO.....	41
CAPÍTULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS	44
ANEXO I – QUADRO REGULAMENTAR	46



I. REGULAMENTO



CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1º - OBJECTO, ÂMBITO TERRITORIAL E NATUREZA JURÍDICA

1. O Plano de Urbanização de Gouveia, adiante designado por Plano, engloba o aglomerado urbano constituído pelo núcleo de Gouveia, definido pelo seu perímetro urbano.
2. O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as suas disposições de cumprimento obrigatório, quer para intervenções de iniciativa pública, quer para promoções de iniciativa privada ou cooperativa, sem prejuízo do exercício das atribuições e competências das entidades de direito público e da lei em vigor.
3. Em todos os actos abrangidos por este regulamento são respeitados, cumulativamente, todos os diplomas legais e regulamentos de carácter geral em vigor.

ARTIGO 2º - OBJECTIVOS

O presente regulamento define a organização espacial da área objecto do Plano de Urbanização de Gouveia, estabelecendo o regime de uso do solo através da sua classificação e qualificação, definindo e caracterizando a área de intervenção, bem como a concepção geral da organização urbana e o zonamento para a localização das diversas funções urbanas.

ARTIGO 3º - COMPOSIÇÃO DO PLANO

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:
 - Regulamento
 - Planta de Zonamento
 - Planta de Condicionantes



2. O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:
- Relatório fundamentando as soluções adoptadas
 - Programa de Execução e Plano de Financiamento
 - Planta da Estrutura Ecológica e da Rede de Equipamentos de Utilização Colectiva
 - Carta do Património
 - Carta de Risco do Património
 - Perfis Transversais Tipo Propostos
 - Planta de Instalações Eléctricas – Rede de Alta e Rede de Média Tensão
 - Planta de Infra-estruturas de Abastecimento de Água e Saneamento
 - Planta de Enquadramento
 - Planta de Enquadramento Legal em Planos de Hierarquia Superior – PDM de Gouveia
 - Planta da Situação Existente
 - Planta de Compromissos Urbanísticos

ARTIGO 4º - INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL A OBSERVAR

1. Os instrumentos de Gestão Territorial a observar, nos termos da lei, são:
- a) Plano Municipal de Ordenamento do Território - Plano Director Municipal de Gouveia – publicado no Diário da República nº 241 IS de 18-10-1991
 - b) Plano Especial de Ordenamento do Território – Plano de Ordenamento de Áreas Protegidas - Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela – publica no Diário da República nº 170 IS de 25-07-1990

ARTIGO 5º - DEFINIÇÕES E ABREVIATURAS

Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente Regulamento são adoptadas as definições adiante indicadas:



- a) **alinhamento** – projecção horizontal do plano das fachadas dos edifícios. Define a sua implantação relativamente aos espaços exteriores onde os edifícios se situam e normalmente está relacionado com a distância ao eixo das vias;
- b) **altura da construção** – é a dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até ao ponto mais alto da construção, incluindo cobertura mas excluindo acessórios e elementos decorativos;
- c) **anexo** – construção destinada a uso complementar da construção principal, como por exemplo garagens e arrumos;
- d) **área bruta de construção** – valor numérico expresso m², resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de sótãos, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas (PT, central térmica e compartimentos de recolha do lixo), terraços, varandas e alpendres e galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela construção;
- e) **área de impermeabilização** – valor numérico, expresso em metros quadrados, resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e logradouros;
- f) **área de implantação** – valor numérico, expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios, medida pelo perímetro do piso mais saliente, incluindo anexos, mas excluindo varandas, platibandas e outros elementos salientes abertos;
- g) **cave** – espaço enterrado total ou parcialmente quando, respectivamente, se trate de uma unidade ocupacional com pisos abaixo da solo, ou quando se trate de uma unidade ocupacional com pisos abaixo da solo cujas cotas de todos os pontos da superfície acabada sejam iguais ou superiores à cota mais elevada de uma das linhas de terra (principal ou tardo) confinantes com essa unidade ocupacional e desde que tenha pelo menos uma das fachadas totalmente livres;



- h) **cércea** – dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto da 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 como chaminés, casa de máquinas de ascensores ou depósitos de água;
- i) **comércio** – entendida como a actividade exercida por toda a pessoa física ou colectiva que, a título habitual e profissional, compra mercadorias em seu próprio nome e por sua própria conta e as revende, podendo ser ao consumidor final (comércio a retalho) ou a outros comerciantes, grossistas ou retalhistas, quer a transformadores, quer ainda a utilizadores profissionais ou grandes utilizadores (comércio por grosso);
- j) **habitação colectiva** – imóvel destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos e servido por circulações comuns entre os vários fogos e a via pública;
- k) **habitação unifamiliar** – imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos;
- l) **construção principal** – construção individualizável, com acesso feito por arruamento ou espaço público, e ligação ou possibilidade de ligação independente às redes de infra-estruturas;
- m) **cota de soleira** – demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada do edifício;
- n) **edificação** – actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;
- o) **empreendimento turístico** – estabelecimento que se destina 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;
- p) **equipamento de utilização colectiva** – construção ou outra estrutura, destinada à prestação de serviços à colectividade (saúde, educação, assistência social,



segurança e protecção civil), à prestação de serviços de carácter económico (mercados e feiras) e à prática pela colectividade, de actividades culturais, desportivas, ou de recreio e de lazer, que pode ser de promoção/ gestão pública ou privada;

- q) **espaço verde e de utilização colectiva** – espaço livre entendido como espaço exterior, enquadrado maioritariamente na estrutura verde, que se presta a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente;
- r) **estabelecimento industrial** – 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;
- s) **estabelecimento hoteleiro** – empreendimentos turísticos destinados a proporcionar, mediante remuneração, serviços de alojamento e outros serviços acessórios ou de apoio, com ou sem fornecimento de refeições;
- t) **fachada** – constitui a frente de construção de um edifício que confronta com arruamento ou espaço público e privado; é identificada com as designações de fachada principal (onde se localiza a entrada principal), fachada lateral esquerda e direita, e fachada tardoz;
- u) **faixa de rodagem** – parte da estrada destinada à circulação de veículos;
- v) **imóvel de interesse nacional** – monumento nacional – quando a respectiva protecção e valorização, no todo ou em parte, represente um valor cultural de significado para a Nação;
- w) **imóvel de interesse público** – são bens cuja protecção e valorização represente ainda um valor cultural de importância nacional, mas para o qual o regime de protecção inerente à classificação como de interesse nacional se mostre desproporcionado;
- x) **imóvel de interesse municipal** – são bens cuja protecção e valorização, no todo ou em parte, representam um valor cultural de significado predominante para um determinado município;



- y) **índice de ocupação (implantação)** - multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;
- z) **índice de utilização (construção)** – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. O índice de construção pode ser bruto, líquido ou à parcela/ lote, consoante a área base onde se pretende aplicar o índice: a totalidade da área em causa, a totalidade da área em causa com exclusão das áreas afectas a equipamentos públicos e a espaços verdes e de utilização colectiva, ou o somatório das áreas das parcelas/ lotes (incluindo os logradouros privados, mesmo que eventualmente de uso colectivo);
- aa) **índice de impermeabilização** – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área de impermeabilização e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;
- bb) **logradouro** – área de terreno livre de um lote ou parcela, adjacente à construção nele implantada;
- cc) **lote** – área de terreno resultante de operação de loteamento autorizada ou licenciada nos termos da Legislação em vigor;
- dd) **número máximo de pisos** – número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação com excepção dos sótãos quando não habitáveis e caves sem frentes livres;
- ee) **obras de alteração** – as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento de área de pavimento ou de implantação ou de cércea;
- ff) **obras de ampliação** – obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente;



- gg) **obras de conservação** – qualquer obra destinada a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;
- hh) **obras de construção** – obras de criação de novas edificações;
- ii) **obras de demolição** – obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;
- jj) **obras de reconstrução** – obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cêrcea e do número de pisos;
- kk) **operação de loteamento** – acção que tenha por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento;
- ll) **operação urbanística** – operação material de urbanização, de edificação ou de utilização do solo e das edificações nele implantadas para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;
- mm) **parcela** – área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de um operação de loteamento;
- nn) **património** – conjunto das obras do homem nas quais uma comunidade reconhece os seus valores específicos e particulares e com os quais se identifica. A identificação do património é, assim, um processo relacionado com a selecção de valores;
- oo) **património classificado** – trata-se de um bem de inestimável valor cultural, resultado do acto final de um procedimento administrativo;
- pp) **património em vias de classificação** – um bem considera-se em vias de classificação a partir da notificação ou publicação do acto que determina a abertura do respectivo procedimento. Os bens em vias de classificação ficam sujeitos a um regime especial, nos termos da lei;



- ll) **património cultural** – integram o património cultural todos os bens que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura portadores de interesse cultural envolvente, devam ser objecto de especial protecção e valorização;
- qq) **plano de pormenor** – é o plano municipal de ordenamento do território definido com esta designação na legislação aplicável;
- rr) **solo urbano** – aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o perímetro urbano;
- ss) **turismo** –actividade considerada como tal na Classificação das Actividades Económicas (CAE) - Rev. 2 – 1, Secção H (DL 197/03, de 27 de Agosto);
- tt) **zona especial de protecção** – de acordo com a legislação aplicável, os bens imóveis classificados ou em vias de classificação como tal, devem dispor de uma zona especial de protecção, a fixar por portaria. Nas zonas especiais de protecção podem incluir-se zonas *non aedificandi*
- uu) **zona de protecção** – são servidões administrativas nas quais não podem ser concedidas pelo município, nem por outra entidade, licenças para obras de construção e quaisquer trabalhos que alterem a topografia, alinhamentos e cérceas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios sem prévio parecer favorável da administração do património cultural competente. Os bens imóveis classificados ou em vias de classificação beneficiam automaticamente de uma zona de protecção de 50 m, contados a partir dos seus limites exteriores.
- vv) **zona non-aedificandi** – zona onde é proibido qualquer tipo de construção.



CAPÍTULO II - SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

ARTIGO 6º - IDENTIFICAÇÃO

1. A área de intervenção do Plano encontra-se sujeita a um conjunto de serviços e restrições de utilidade pública, nomeadamente:

CONSERVAÇÃO DO PATRIMÓNIO

Património Natural

- a) Recursos Hídricos
 - i.) Domínio Hídrico
- b) Áreas de Reserva e Protecção de Solos e de Espécies Vegetais
 - i.) Reserva Agrícola Nacional (RAN)
 - ii.) Reserva Ecológica Nacional (REN)

Património Edificado

- c) Imóvel Classificado
 - i.) Casa da Torre – MN - 14 985, DG 28 de 3 de 1928
- d) Imóvel em Vias de Classificação
 - i.) Igreja da Misericórdia – IIP - processo n.º 87/3 (72)

PROTECÇÃO DE INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS

Infraestruturas Básicas

- e) Abastecimento de Água
 - i) Adutora e faixa de protecção de 5 metros
- f) Linhas Eléctricas
 - i) Linhas de Alta Tensão 60 Kv
 - ii) Linhas de Média Tensão 15 Kv
 - iii) Subestação Eléctrica



Infraestruturas de Transporte e Comunicação

g) Rede Rodoviária Nacional

- i) Itinerário Complementar 7 – IC7
- ii) Variante à EN 232 – Variante a Gouveia
- iii) Estrada Nacional EN 232 entre Km 24,4 e o concelho de Manteigas

h) Rede Rodoviária Municipal

Equipamentos

- i) Edifícios Escolares

ARTIGO 7º - REGIME

Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente a cada categoria de solo sobre a qual recaem, fica condicionada às disposições que regulamentam tais servidões ou restrições na legislação aplicável.



CAPÍTULO III – SOLO URBANO

SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 8º - OBJECTIVOS

A classificação do solo urbano visa, através da definição do perímetro urbano, assegurar a qualidade dos solos para os quais é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os solos urbanizados, os solos cuja urbanização é possível programar e as áreas destinadas a equipamentos de utilização colectiva e os solos afectos à estrutura ecológica.

ARTIGO 9º - IDENTIFICAÇÃO

São identificadas as seguintes categorias e subcategorias de uso do solo urbano:

a) Solos Urbanizados

- i.) Zona Antiga - Ua
- ii.) Zona Mista de Alta Densidade - Uma
- iii.) Zona Mista de Média Densidade - Umm
- iv.) Zonas Turísticas - T
- v.) Zona Industrial Existente - Uie

b) Solos cuja Urbanização seja Possível Programar

- i.) Zona Habitacional de Baixa Densidade - Uhb
- ii.) Zona Terciária - Ut
- iii.) Zona Industrial Proposta - Uip

c) Solos Afectos à Estrutura Ecológica

- i.) Estrutura Verde
 - Recursos Hídricos – Linhas de Água
 - Zona Verde de Protecção
 - Zona Verde de Enquadramento



- Zona de Verde Urbano

a) Património

i.) Imóvel Classificado

- Casa da Torre – MN - 14 985, DG 28 de 3 de 1928

ii.) Imóvel em Vias de Classificação

- Igreja da Misericórdia - IIP - processo nº87/3 (72)

iii.) Imóveis de Valor Patrimonial

- Igreja Matriz de São Pedro
- Colégio dos Jesuítas
- Igreja de São Julião
- Capela de São Miguel
- Convento de São Francisco
- Capela do Senhor do Calvário
- Solar dos Marqueses de Gouveia
- Antiga Casa da Câmara
- Solar dos Condes de Vinho e Almedina
- Cerca de São Bernardo de Serpa Pimental

b) Equipamentos de Utilização Colectiva

ARTIGO 10º - OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES INTERDITAS

1. No Solo Urbano é interdita:
 - a) a instalação de estabelecimentos comerciais de venda de bebidas alcoólicas a uma distância inferior a 100 m em relação aos edifícios escolares.
2. Sem prejuízo das utilizações previstas para cada zona, nomeadamente na zona industrial existente e proposta, em solo urbano só se podem instalar unidades de indústria transformadora tipo 3 ou 4 e armazenagem, cujas actividades sejam compatíveis com a função residencial, nos termos da legislação aplicável e, cumulativamente, cumpram as seguintes disposições:



- a) área mínima de lote/parcela edificável - 800m²
 - b) área máxima de lote/parcela edificável - 2000m²
 - c) índice máximo de utilização à parcela – 0,4
 - d) índice de impermeabilização máximo – 0,5
 - e) cêrcea máxima – 6m
 - f) não se localizem a menos de 6m dos terrenos confinantes e, simultaneamente, ao máximo definido por um plano de 45 graus traçados a partir de qualquer das extremas do lote;
 - g) tenham uma potência eléctrica contratada inferior a 100 KVA;
 - h) não dêem lugar a vibrações, ruídos, mau cheiro, fumos ou resíduos poluentes ou que agravem as condições de salubridade, perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento ou que acarretem riscos de toxicidade, incêndio ou explosão.
3. Nos estabelecimentos industriais existentes e devidamente licenciados só são autorizadas ampliações ou alterações, nas indústrias:
- a) tipo 1 e 2, desde que cumpram a legislação aplicável;
 - b) tipo 3 e 4, desde que não passem para tipologias 1 ou 2 e cumpram o disposto no n.º 2 deste artigo, em tudo o que for aplicável.
4. Para os estabelecimentos industriais existentes e não licenciados pode ser emitida a competente certidão de localização desde que se observe o disposto no número anterior.

ARTIGO 11º - USOS E OCUPAÇÕES PERMITIDAS

1. O Solo Urbano destina-se à habitação, turismo, comércio, serviços, restauração e bebidas, equipamentos de utilização colectiva e à indústria, desde que não contrarie o disposto no artigo anterior.
2. No Solo Urbano é permitida a conjugação das funções de comércio, serviços e restauração e bebidas entre si e com o turismo e a função habitacional, devendo nestes casos o comércio e a restauração serem feitos exclusivamente no piso térreo, ou, em alternativa, em edificações próprias.



SECÇÃO II – DISPOSIÇÕES COMUNS APLICÁVEIS À EDIFICABILIDADE EM SOLO URBANO

ARTIGO 12º - IMPLANTAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

1. A implantação das construções deve respeitar os seguintes afastamentos mínimos em relação ao eixo da via:
 - a) via arterial – 35 m;
 - b) via colectora proposta – variante – 20 m;
 - c) via colectora – 15 m e/ ou 20 m, conforme Perfis Transversais Proposto.

2. A implantação dos edifícios destinados ao uso habitacional deve respeitar os seguintes afastamentos mínimos em relação ao limite do lote/parcela:
 - a) frontal (tipologia unifamiliar): 5m;
 - b) lateral (tipologia unifamiliar): 5m;
 - c) tardo (tipologia unifamiliar): 5m;
 - d) tardo (tipologia colectiva): 6m.

3. A implantação dos edifícios destinados ao uso industrial deve respeitar os seguintes afastamentos mínimos em relação ao limite do lote/parcela:
 - a) frontal: 10m;
 - b) lateral: 5m;
 - c) tardo: 10m.

4. A implantação dos edifícios destinados ao uso terciário deve respeitar os seguintes afastamentos mínimos em relação ao limite do lote/parcela:
 - a) frontal: 10m;
 - b) lateral: 5m;
 - c) tardo: 6m.

5. Salvagam-se do disposto nos números 3 e 4, as autorizações administrativas de obras de edificação em áreas abrangidas por alvarás de loteamento.



ARTIGO 13º - ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

1. O número máximo de pisos e a cêrcea máxima admissível na área do Plano é:
 - a) cinco pisos e a uma cêrcea de 16,50m, para as tipologias colectivas de edifícios destinados a habitação ou a outros usos;
 - b) dois pisos e uma cêrcea de 7m para as tipologias unifamiliares de edifícios destinados a habitação ou a outros usos;
 - c) salvagam-se as condições específicas em cada zona, não podendo, em qualquer situação, no ponto médio do plano da fachada, a cota de soleira do edifício exceder 0,80 m da cota do passeio. Nas situações em que o arruamento frontal tem uma inclinação superior a 8%, a cota de soleira do edifício pode exceder até 1,5 m da cota do passeio.

2. Exceptuam-se do número anterior os edifícios destinados a equipamentos de utilização colectiva e os destinados exclusivamente a indústria onde é permitida, respectivamente, uma cêrcea máxima de 7,0 m e de 9,0 m, podendo esta última ser superior, quando devidamente justificada por razões técnicas.

ARTIGO 14º - PROFUNDIDADE DOS EDIFÍCIOS

1. A profundidade máxima das novas construções, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, é 17,0m, incluindo eventuais corpos balançados.

2. Exceptuam-se do estabelecido no número anterior, as seguintes situações:
 - a) nos edifícios respeitantes a hotéis ou equipamentos de interesse público a profundidade máxima é 20,0m;
 - b) nos pisos em cave, ou rés-do-chão, desde que não utilizados para habitação, ficando, neste caso, a profundidade máxima do rés-do-chão sujeita a licença ou autorização municipal.
 - c) nas construções destinadas exclusivamente a comércio, indústria ou armazéns a profundidade máxima é 40,0m, salvo situações justificadas tecnicamente.



3. São permitidos balanços de construção sobre a via pública nas varandas, em vias dotadas de passeio, com balanceamento que não exceda um terço do mesmo.
4. A distância mínima da face inferior de um corpo balanceado ao solo é de 2,50m, medida no ponto mais desfavorável.

ARTIGO 15º - ANEXOS E LOGRADOUROS

1. É permitida a construção de anexos destinados ao uso complementar da construção principal desde que, para além das disposições relativas a iluminação e ventilação constantes na legislação aplicável, observem:
 - a) ocupem uma área inferior a 10% da área total do lote ou parcela, não podendo também essa área ultrapassar os 45 m² por lote ou parcela;
 - b) se desenvolvam, quando separados da construção principal, a uma distância que garanta da mesma um afastamento mínimo de 6,0 m;
 - c) apresentem, quando encostados à construção principal, um estudo que enquadre as construções existentes;
 - d) apresentem um pé-direito máximo de 2,60 m, em casos de tectos horizontais e médio de 3,0 m em casos de tectos inclinados;
 - e) número máximo de pisos é um;
 - f) sejam destinados a estacionamento automóvel ou à instalação de estabelecimentos comerciais ou de serviços, em edifícios destinados exclusivamente ao uso comercial ou de serviços;
 - g) É permitida a impermeabilização dos logradouros até 60% da sua área, devendo a restante parte ser tratada como espaço verde privado.
2. Nos casos de lotes urbanos utilizados ou a utilizar predominantemente para fins habitacionais é interdito edificar mais de duas construções no lote, sendo a construção principal para a utilização habitacional ou mista e a construção secundária para usos compatíveis com a habitação.



ARTIGO 16º - CAVES E SÓTÃOS

1. É permitida a existência de um piso em cave, abaixo da cota de soleira, nas tipologias habitacionais unifamiliares, e de um ou dois pisos em cave, abaixo da cota de soleira, nas outras tipologias.
2. A utilização das caves é limitada unicamente a estacionamento automóvel, áreas técnicas e/ou arrumos.
3. A utilização dos sótãos é limitada unicamente a arrumos.

ARTIGO 17º - PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO DOS ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA E DOS EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

1. No licenciamento ou autorização de operações de loteamento, o dimensionamento dos espaços verdes e de utilização colectiva e dos equipamentos de utilização colectiva é o constante na legislação aplicável.

ARTIGO 18º - PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO DAS INFRA-ESTRUTURAS VIÁRIAS

1. No licenciamento ou autorização de operações de loteamento, os parâmetros de dimensionamento das infra-estruturas viárias são os constantes na legislação aplicável.
2. A rede rodoviária municipal garante as características mínimas estabelecidas na legislação aplicável e respeita os parâmetros de dimensionamento estabelecidos nos Perfis Transversais Tipo Propostos (Planta 0.1.04)
3. Aquando do licenciamento ou autorização de novas edificações, de alterações de uso das edificações existentes, bem como de operações de loteamento das quais resulte um só lote é obrigatório o cumprimento dos parâmetros de dimensionamento de estacionamento definidos na legislação aplicável para operações de loteamento.



4. Exceptuam-se do número anterior, as situações em que na Zona Antiga seja tecnicamente inviável o cumprimento dos parâmetros estipulados.
5. O estacionamento das edificações colectivas deve ser localizado preferencialmente em cave.

SECÇÃO III – SOLO URBANIZADO

SUB-SECÇÃO I – ZONA ANTIGA

ARTIGO 19º - IDENTIFICAÇÃO

1. A **Zona Antiga** delimitada na Planta de Zonamento integra o núcleo consolidado de Gouveia constituído por um conjunto de espaços e edifícios de interesse arquitectónico, cultural e ambiental, cuja homogeneidade permite considerá-lo como representativo e cujas características gerais da malha urbana e do edificado importam recuperar e preservar.
2. Os critérios e princípios aplicar nas intervenções que visam a protecção e a salvaguarda das características gerais da malha urbana e do edificado que se localiza na Zona Antiga, que importa preservar e recuperar, devem pautar-se pelos Princípios da Autenticidade, Identidade e Reversibilidade e no cumprimento tanto das Cartas, Recomendações e Convenções Internacionais como da Legislação Nacional do Património.
3. Em intervenções a realizar em bens imóveis classificados ou em vias de classificação, assim como em intervenções em edifícios dentro de zonas de protecção, são exigidos os projectos de execução das especialidades de arquitectura ou desenho urbano e dos aspectos das especialidades de engenharia que interfiram na parte exterior do edifício (aspectos estéticos e estruturais). Nestas zonas é obrigatório a responsabilidade do arquitecto de acordo com a legislação aplicável.



ARTIGO 20º - OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES INTERDITAS

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 10.º do presente Regulamento, é interdita a demolição de qualquer construção, excepto quando esta não apresente qualquer interesse histórico, arquitectónico ou cultural e
 - a) se prove tecnicamente inviável a sua recuperação, nomeadamente em caso de ruína eminente, incluindo a sua fachada principal e paredes mestras resistentes, e após parecer comprovativo dos serviços técnicos municipais;
 - b) colida com a homogeneidade do conjunto (mesmo que se trate de edifícios recentes).
2. Não podem ser concedidas licenças de demolição total ou parcial de bens imóveis classificados, em vias de classificação e em zonas de protecção, sem prévia e expressa autorização da entidade competente.

ARTIGO 21º - USOS E OCUPAÇÕES PERMITIDAS

1. Os usos admitidos Zona Antiga são os seguintes:
 - a) habitação;
 - b) estabelecimentos hoteleiros;
 - c) equipamentos de utilização colectiva;
 - d) serviços;
 - e) estabelecimentos comerciais, de restauração e de bebidas.
2. Nesta zona são permitidas obras de construção, conservação e ampliação.
3. São ainda permitidas alterações de uso, função dos edifícios desde que respeitadas as condições de salubridade e ventilação constantes na legislação aplicável.



ARTIGO 22º - REGIME DE EDIFICABILIDADE

1. Na Zona Antiga as construções novas e as obras nas construções existentes mantêm, obrigatoriamente, o número de pisos, cêrcea, alinhamento e volumetria pré-existentes na frente urbana em que se inserem, não constituindo precedência, a existência pontual de edifícios cujos alinhamentos ou cêrcea não se integrem nesse conjunto.

SUB-SECÇÃO II – ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE

ARTIGO 23º - IDENTIFICAÇÃO

A **Zona Mista de Alta Densidade** encontra-se delimitada na Planta de Zonamento e é constituída pelas áreas de expansão do núcleo consolidado de Gouveia, e pelas áreas onde se pretendem promover novas centralidades, o fecho da malha urbana e o colmatar de espaços intersticiais vazios.

ARTIGO 24º - USOS E OCUPAÇÕES PERMITIDAS

Os usos admitidos na Zona Mista de Alta Densidade são os seguintes:

- a) habitação unifamiliar;
- b) habitação colectiva;
- c) empreendimentos turísticos;
- d) equipamentos de utilização colectiva;
- e) serviços;
- f) estabelecimentos comerciais, de restauração e de bebidas;
- g) indústria



ARTIGO 25º - REGIME DE EDIFICABILIDADE

Para efeitos de operações urbanísticas são utilizados os parâmetros, os usos e as disposições aplicáveis à zona mista de alta densidade constante no quadro regulamentar em anexo I.

SUB-SECÇÃO III – ZONA MISTA DE MÉDIA DENSIDADE

ARTIGO 26º - IDENTIFICAÇÃO

A **Zona Mista de Média Densidade** encontra-se delimitada na Planta de Zonamento e é constituída por áreas que pela sua aptidão se destinam à expansão habitacional e ao reforço da implantação de funções várias.

ARTIGO 27º - USOS E OCUPAÇÕES PERMITIDAS

Os usos admitidos na Zona Mista de Média Densidade são os seguintes:

- a) habitação unifamiliar;
- b) habitação colectiva;
- c) equipamentos de utilização colectiva;
- d) serviços;
- e) estabelecimentos comerciais, de restauração e de bebidas;
- f) indústria.

ARTIGO 28º - REGIME DE EDIFICABILIDADE

Para efeitos de operações urbanísticas são utilizados os parâmetros, os usos e as disposições aplicáveis à zona mista de média densidade constante no quadro regulamentar em anexo I.



SUB-SECÇÃO IV – ZONA TURÍSTICA

ARTIGO 29º - IDENTIFICAÇÃO

A **Zona Turística** encontra-se delimitada na Planta de Zonamento e é constituída por áreas que pela sua aptidão turística ficaram genericamente afectas a empreendimentos turísticos com interesse para o sector do turismo.

ARTIGO 30º - USOS E OCUPAÇÕES PERMITIDAS

Na Zona Turística a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

- a) empreendimentos turísticos;
- b) equipamentos de utilização colectiva;
- c) serviços;
- d) estabelecimentos comerciais, de restauração e de bebidas.

ARTIGO 31º - REGIME DE EDIFICABILIDADE

Para efeitos de operações urbanísticas são utilizados os parâmetros da zona urbana, de índices mais favoráveis, que lhe seja contígua.

SUB-SECÇÃO V – ZONA INDUSTRIAL EXISTENTE

ARTIGO 32º - IDENTIFICAÇÃO

A **Zona Industrial Existente** é constituída por edifícios de carácter industrial, armazéns e oficinas.

ARTIGO 33º - OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES INTERDITAS

1. Sem prejuízo do exposto no número 1 do artigo 10º do presente Regulamento é interdita a instalação dos seguintes estabelecimentos:



- a) indústrias constantes no n.º 2 do anexo II do regime de avaliação de impacto ambiental – Indústria Extractiva;
 - b) indústrias constantes no n.º 3 do anexo II do regime de avaliação de impacto ambiental – Indústria de Energia;
 - c) indústrias constantes nas alíneas f) a k) do n.º 4 do anexo II do regime de avaliação de impacto ambiental – Produção e Transformação de Metais;
 - d) indústrias constantes nas alíneas a) a c) do n.º 5 do anexo II do regime de avaliação de impacto ambiental – Indústria Mineral;
 - e) indústrias constantes no n.º 6 do anexo II do regime de avaliação de impacto ambiental – Indústria Química;
 - f) indústrias constantes na alínea d) do n.º 8 do anexo II do regime de avaliação de impacto ambiental – Indústrias Têxtil, dos Curtumes, da Madeira e do Papel;
 - g) indústrias constantes na alínea n.º 9 do anexo II do regime de avaliação de impacto ambiental – Indústrias da Borracha.
2. É ainda interdita nesta zona a função habitacional.

ARTIGO 34º - USOS E OCUPAÇÕES PERMITIDAS

1. Na Zona Industrial Existente são permitidas obras de conservação, consolidação e ampliação das construções existentes e a construção de novos estabelecimentos industriais desde que, integrem as tipologias 2, 3 e 4, segundo a Tabela de Classificação da Actividade Industrial publicada pela Portaria 464/2003, de 6 de Junho e com excepção dos referidos no artigo anterior.
2. Nesta zona é ainda permitida a instalação de estabelecimentos de manutenção e reparação de veículos automóveis e motociclos, de armazenagem e estabelecimentos de restauração e bebidas.



3. Nas situações previstas nos números anteriores as intervenções devem respeitar as características ambientais e arquitectónicas da envolvente e os alinhamentos existentes.

ARTIGO 35º - REGIME DE EDIFICABILIDADE

1. Nesta zona e para efeitos de operações urbanísticas são utilizados os seguintes parâmetros máximos:
 - a) índice de utilização líquido – 0,7;
 - b) cércea 9 m, excepto instalações técnicas devidamente justificadas;
 - c) índice de impermeabilização – 0,6.

SECÇÃO IV – SOLOS CUJA URBANIZAÇÃO É POSSÍVEL PROGRAMAR

SUB-SECÇÃO I – ZONA HABITACIONAL DE BAIXA DENSIDADE

ARTIGO 36º - IDENTIFICAÇÃO

A **Zona Habitacional de Baixa Densidade** encontra-se delimitada na Planta de Zonamento e é constituída por áreas que pela sua aptidão ficaram genericamente afectas à expansão habitacional.

ARTIGO 37º - USOS E OCUPAÇÕES PERMITIDAS

Na Zona Habitacional de Baixa Densidade a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

- a) habitação unifamiliar isolada, geminada ou em banda
- b) estabelecimentos comerciais, de restauração e de bebidas;
- c) equipamentos de utilização colectiva.



ARTIGO 38º - REGIME DE EDIFICABILIDADE

Para efeitos de operações urbanísticas são utilizados os parâmetros, os usos e as disposições aplicáveis à zona habitacional de baixa densidade constante no quadro regulamentar em anexo I.

SUB-SECÇÃO II – ZONA TERCIÁRIA

ARTIGO 39º - IDENTIFICAÇÃO

A **Zona Terciária** encontra-se delimitada na Planta de Zonamento e destina-se, predominantemente, ao sector de actividades relacionadas com o comércio, serviços e equipamentos de apoio às actividades empresariais.

ARTIGO 40º - USOS E OCUPAÇÕES PERMITIDAS

1. Na Zona Terciária a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:
 - a) estabelecimentos comerciais, de restauração e de bebidas;
 - b) serviços;
 - c) equipamentos de utilização colectiva;
 - d) estabelecimentos de comércio a retalho e de comércio por grosso em livre serviço e a instalação de conjuntos comerciais;
 - e) habitação unifamiliar;
2. Na zona terciária é permitida a conjugação das funções de comércio, restauração e bebidas e serviços entre si e com a função habitacional, tendo que, neste caso, em cada parcela ou lote edificável a área destinada à habitação ser inferior a 25% da área bruta de construção destinada ao terciário e cumprir um afastamento mínimo de 50, 0m à zona industrial.



ARTIGO 41º - REGIME DE EDIFICABILIDADE

1. Nesta zona e para efeitos de operações urbanísticas são utilizados os seguintes parâmetros máximos:
 - a) índice de utilização líquido – 0,7;
 - b) cêrcea 9 m;
 - c) índice de impermeabilização – 0,6.
2. Para efeitos de operações de loteamento são observados os seguintes parâmetros máximos:
 - a) índice de utilização bruto – 0,5;
 - b) índice de ocupação bruto – 0,35;
 - c) cêrcea 9 m;
 - d) índice de impermeabilização – 0,6.
3. A Zona Terciária sujeita a Plano de Pormenor deve, até à entrada em vigor do referido Plano, observar as disposições constantes no número anterior.
4. A construção das necessárias infraestruturas de apoio a estas unidades, bem como a extensão das redes de infraestruturas públicas existentes, caso necessário, são da responsabilidade dos promotores, não represando encargos adicionais para a autarquia.
5. Para as unidades com área bruta de construção superior a 2500m² é obrigatória a elaboração de um estudo de tráfego que permita avaliar a capacidade das vias envolventes e de acesso ao local e o impacte na envolvente, assim como a capacidade de estacionamento dentro e fora do lote.



SUB-SECÇÃO III – ZONA INDUSTRIAL PROPOSTA

ARTIGO 42º - IDENTIFICAÇÃO

As **Zonas Industriais Propostas** têm como objectivo a concentração de edifícios de carácter industrial, estando identificadas na Planta de Zonamento como Uip – Zona Industrial Proposta (Expansão da Zona Industrial) e Uip1 – Zona Industrial Proposta (ZI de Amarantes). A Uip está sujeita a Plano de Pormenor conforme assinalado na Planta de Zonamento e identificado como Plano de Pormenor da Zona Industrial.

ARTIGO 43º - OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES INTERDITAS

Nas Zonas Industriais Propostas as ocupações e utilizações interditas são as constantes no artigo 33º do presente Regulamento.

ARTIGO 44º - USOS E OCUPAÇÕES PERMITIDAS

1. Nas Zonas Industriais Propostas são permitidas obras de construção de indústrias que integrem as tipologias 2, 3 e 4, segundo a Tabela de Classificação da Actividade Industrial publicada pela Portaria 464/2003, de 6 de Junho, com excepção das referidas no artigo anterior.
2. Nestas zonas é ainda permitida:
 - a) a instalação de estabelecimentos de manutenção e reparação de veículos automóveis e motociclos;
 - b) de armazenagem;
 - c) estabelecimentos de comércio a retalho e de comércio por grosso em livre serviço e a instalação de conjuntos comerciais;
 - d) estabelecimentos de restauração;
 - e) estabelecimentos de bebidas;
 - f) serviços.



ARTIGO 45º - REGIME DE EDIFICABILIDADE

1. Na Uip – Zona Industrial Proposta (Expansão da Zona Industrial), até à entrada do Plano de Pormenor da Zona Industrial, e na Uip1 – Zona Industrial Proposta (ZI de Amarantes), para efeitos de operações urbanísticas são utilizados os seguintes parâmetro máximos:
 - a) índice de utilização líquido – 0,7;
 - b) cércea - 9 m, excepto instalações técnicas devidamente justificadas;
 - c) índice de impermeabilização – 0,6.

2. Para efeitos de operações de loteamento são observados os seguintes parâmetros máximos:
 - a) índice de utilização bruto – 0,5;
 - b) índice de ocupação bruto – 0,35;
 - c) cércea - 9 m;
 - d) índice de impermeabilização – 0,6.

3. Para além do exposto no número anterior, na Uip – Zona Industrial Proposta (Expansão da Zona Industrial) são observadas as seguintes disposições:
 - a) as edificações são implantadas a uma distância mínima de 30 m ao limite da Zona Industrial Proposta;
 - b) em cada parcela ou lote industrial é permitida a afectação de uma área para escritórios igual ou inferior a 200 m² da área total de implantação;
 - c) em cada parcela ou lote industrial é permitida a construção de um portaria com o máximo de 15,0 m² de área bruta de construção e com uma cércea máxima de 3,0 m;
 - d) as áreas não impermeabilizadas devem ser tratadas como espaços verdes, de preferência arborizados, devendo o seu estudo e concepção ser parte integrante do processo de licenciamento municipal.



SECÇÃO V – SOLOS AFECTOS À ESTRUTURA ECOLÓGICA

SUB-SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 46º - OBJECTIVOS

A classificação da estrutura ecológica visa o equilíbrio do sistema urbano, através da identificação da estrutura verde principal e secundária e da protecção dos valores culturais e naturais.

ARTIGO 47º - IDENTIFICAÇÃO

São identificadas as seguintes subcategorias da estrutura ecológica:

- i) Recursos Hídricos
- ii) Zona Verde de Protecção
- iii) Zona Verde de Enquadramento
- iv) Zona de Verde Urbano

SUB-SECÇÃO II – RECURSOS HÍDRICOS

ARTIGO 48º - IDENTIFICAÇÃO

Consideram-se neste artigo todas as linhas de água existentes na área de intervenção do Plano.

ARTIGO 49º - REGIME

Ao longo das linhas de água, mesmo tratando-se de propriedade privada, é constituída uma faixa de protecção de 10 metros para cada um dos lados da margem, devendo igualmente ser assegurada uma servidão de uso público, no interesse geral de acesso e da passagem às águas, e ainda da fiscalização e polícia pelas autoridades competentes.



SUB-SECÇÃO III – ZONA VERDE DE PROTECÇÃO

ARTIGO 50º - IDENTIFICAÇÃO

A **Zona Verde de Protecção** encontra-se delimitada na Planta de Zonamento e inclui solos de natureza rural, as faixas de protecção à rede rodoviária e as áreas cuja topografia apresenta declives acentuados.

ARTIGO 51º - OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES INTERDITAS

Na Zona Verde de Protecção é interdita:

- a) a edificação de novas construções;
- b) a destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- c) a descarga de entulhos de qualquer espécie e o depósito de materiais ou máquinas.

SUB-SECÇÃO IV – ZONA VERDE DE ENQUADRAMENTO

ARTIGO 52º - IDENTIFICAÇÃO

A **Zona Verde de Enquadramento** encontra-se delimitada na Planta de Zonamento e integra a propriedade da Quinta da Cerca que pelas suas características paisagísticas deve ser mantida e salvaguardada.

ARTIGO 53º - USOS E OCUPAÇÕES PERMITIDAS

1. Na Zona Verde de Enquadramento é permitida a edificação de novas construções para fins turísticos de acordo com o artigo seguinte.
2. É ainda permitida a afectação do solo a actividades de recreio e de lazer de apoio á actividade turística, desde que sejam salvaguardadas as potencialidades paisagísticas desta área.



ARTIGO 54° - REGIME DE EDIFICABILIDADE

Nesta área admite-se obras de construção, desde que:

- a) área da parcela $\geq 10\ 000\ m^2$;
- b) índice bruto de utilização máximo $\leq 0,01$;
- c) número máximo de pisos um.

SUB-SECÇÃO V – ZONA DE VERDE URBANO

ARTIGO 55° - IDENTIFICAÇÃO

A **Zona de Verde Urbano** encontra-se delimitada na Planta de Zonamento e inclui os espaços livres, entendidos como espaços exteriores, enquadrados na estrutura verde urbana, que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população. Incluem, nomeadamente, jardins, equipamentos desportivos a céu aberto e praças, com exclusão dos logradouros privados em moradias unifamiliares ou bifamiliares.

ARTIGO 56° - OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES INTERDITAS

Na Zona de Verde Urbano é interdita a edificação de qualquer construção nova, sem prejuízo do exposto no artigo seguinte.

ARTIGO 57° - USOS E OCUPAÇÕES PERMITIDAS

1. Na Zona de Verde Urbano é autorizada a localização de equipamento e mobiliário urbano de apoio e qualificação do espaço público, desde que:
 - a) seja assegurado um espaço livre de circulação pedonal sem qualquer obstrução directa ou indirecta desse mobiliário com 2,25 m.



2. Na Zona de Verde Urbano é permitida a construção de edificações para equipamentos, devidamente justificadas na exploração e/ ou utilização do uso dominante.
3. Na Zona de Verde Urbano é permitido o uso habitacional, comércio, serviços e turismo.
4. Na Zona de Verde Urbano são permitidas obras de ampliação, conservação e reconstrução das edificações existentes, desde que se cumpra o seguinte:
 - a) área máxima de implantação - 200 m²;
 - b) número máximo de pisos – 2

SECÇÃO VI – PATRIMÓNIO

SUB-SECÇÃO I – IMÓVEL CLASSIFICADO

ARTIGO 58º - IDENTIFICAÇÃO

Na área do Plano encontra-se classificado como Monumento Nacional o imóvel da Casa da Torre.

SUB-SECÇÃO II – IMÓVEL EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO

ARTIGO 59º - IDENTIFICAÇÃO

Na área do Plano encontra-se em vias de classificação como Imóvel de Interesse Público o imóvel da Igreja da Misericórdia.



SUB-SECÇÃO III – IMÓVEIS COM VALOR PATRIMONIAL

ARTIGO 60º - IDENTIFICAÇÃO

Na área do Plano e por razões arquitectónicas, históricas e culturais identificam-se os seguintes imóveis com valor patrimonial:

- a) Igreja Matriz de São Pedro;
- b) Colégio dos Jesuítas;
- c) Igreja de São Julião;
- d) Capela de São Miguel;
- e) Convento de São Francisco;
- f) Capela do Senhor do Calvário;
- g) Solar dos Marqueses de Gouveia;
- h) Antiga Casa da Câmara;
- i) Solar dos Condes de Vinho e Almedina;
- j) Cerca de D. Bernardo de Cerpa Pimentel.

ARTIGO 61º - USOS E OCUPAÇÕES PERMITIDAS

Até à entrada em vigor das disposições regulamentares constantes na legislação aplicável, nestes imóveis só são permitidas obras de conservação que carecem, obrigatoriamente, de autorização ou licença da Câmara Municipal.



SECÇÃO VII – EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

ARTIGO 62º - IDENTIFICAÇÃO

As áreas que se destinam à localização de Equipamentos de Utilização Colectiva encontram-se delimitadas na Planta de Zonamento e são os espaços ou edificações indicados para a prestação de serviços à colectividade, nomeadamente no âmbito da saúde, educação, assistência social, segurança, protecção civil, serviços de carácter económico, actividades culturais, desporto, recreio e lazer.

ARTIGO 63º - USOS E OCUPAÇÕES PERMITIDAS

1. Os destinos e usos específicos de cada área integrada nesta zona têm carácter indicativo, podendo ser alterados pela Câmara Municipal, desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação das referidas áreas com equipamentos públicos ou de interesse público.
2. A delimitação destas áreas é a constante na Planta de Zonamento e subdivide-se em:
 - a) Equipamentos de Utilização Colectiva Existentes
 - b) Equipamentos de Utilização Colectiva Propostos

ARTIGO 64º - REGIME DE EDIFICABILIDADE

1. Nas áreas destinadas a equipamentos de utilização colectiva, os estudos ou projectos devem salvaguardar as capacidades biofísicas existentes, nomeadamente as linhas de água, os valores paisagísticos e naturais humanizados, o coberto vegetal e os valores arquitectónicos.
2. O índice de ocupação é de 0.4
3. A cércea máxima é de 7.0 metros



CAPÍTULO IV – REDE RODOVIÁRIA

ARTIGO 65º - CARACTERIZAÇÃO

A rede rodoviária na área do Plano é composta por:

- a) Rede Rodoviária Nacional – Rede Principal
 - i) Itinerário Complementar - IC 7
 - ii) Variante à EN 232 – Variante a Gouveia
 - iii) EN 232 - entre o Km 24,40 e o concelho de Manteigas.
- b) Rede Rodoviária Municipal – Rede Secundária, constituída pelas seguintes estradas:
 - i) Via Colectora Existente – EN232 (desclassificada) entre o IC7 e o Km 24,40 da EN 232;
 - ii) Via Distribuidora Geral – corresponde às principais vias de circulação e de acesso a bairros, lugares, zonas ou sectores específicos do tecido urbano, assegurando as conexões viárias com a restante hierarquia viária. Integra a EN 232, entre o Km 24,4 e o limite da área do Plano, a EN330 e a EN330-1, desclassificadas na área do plano, a EM522 e EM523;
 - iii) Via Distribuidora Local – vias que asseguram a distribuição do tráfego das vias distribuidoras gerais às vias de acesso local;
 - iv) Via de Acesso Local – vias cuja função principal é a de permitir o acesso às edificações, formando uma rede capilar que nasce à medida das necessidades concretas do território e da sua expansão.

ARTIGO 66º - REDE RODOVIÁRIA NACIONAL

Nas comunicações rodoviárias da rede nacional observa-se o regime jurídico previsto na legislação específica aplicável.



ARTIGO 67º - REDE RODOVIÁRIA MUNICIPAL

1. Sempre que uma via existente não disponha das dimensões de perfil transversal estabelecidas no nº3 do artigo 18º, as implantações dos lotes e edifícios devem respeitar recuos em relação à berma da via pré-existente que assegurem os perfis indicados, excepto em frentes urbanas consolidadas, nas quais se verifique recomendável manutenção dos alinhamentos existentes.
2. Os corredores de estacionamento público contíguos às vias distribuidoras geral e local e às vias de acesso local são obrigatórios em pelo menos uma das frentes, aquando da elaboração de Operações de Loteamento.
3. Não são permitidos acessos directos dos lotes/ parcelas às vias arterial e colectora proposta - variante.
4. Na Zona Industrial Proposta a rede viária deve observar um perfil mínimo de 12,20m (faixa de rodagem 9m e passeios de 1,6mx2) para vias de acesso local.



CAPÍTULO V – UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

ARTIGO 68º - IDENTIFICAÇÃO

1. Inserido no perímetro urbano de Gouveia encontram-se definidas as seguintes UOPG:
 - a) UOPG1 – Plano de Pormenor da Zona Industrial
 - b) UOPG2 – Zona de Expansão Urbana das Continas
2. Até à entrada em vigor deste instrumento de planeamento são observadas as disposições específicas constantes no presente regulamento.

ARTIGO 69º - TERMOS DE REFERÊNCIA DAS UOPG

Cabe às UOPG identificadas no artigo anterior definir uma estrutura de suporte adequada, tendo em vista os seguintes objectivos:

- a) obter um desenho urbano indutor de qualificação acrescida;
- b) garantir a implementação de um traçado adequado de redes das infra-estruturas, designadamente de abastecimento de água, saneamento, abastecimento energético e de telecomunicações;
- c) respeitar as áreas a afectar a espaços verdes e de utilização colectiva, equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas viárias definidas na legislação vigente;
- d) redefinir, reorganizar e requalificar a estrutura viária;
- e) valorizar a relação do espaço público e espaço privado, procurando a dinamização e vivificação do tecido urbano;
- f) salvaguardar o equilíbrio da composição urbanística, respeitando a sua continuidade espacial e garantindo a sua homogeneização morfotipológica, sobretudo garantindo a adequação dos volumes edificados à escala urbana em questão.



ARTIGO 70º - CONTEÚDO PROGRAMÁTICO DA UOPG1

- a) **objectivos programáticos:** garantir a existência de uma bolsa de terrenos que permita, a curto e médio prazo, colmatar carências ao nível da oferta industrial, tendo para o efeito que ser asseguradas:
- i) uma distribuição racional das actividades económicas;
 - ii) a criação de regras homogéneas, tendo em conta os parâmetros adoptados para zona industrial existente;
 - iii) a implementação de uma malha urbana adequada face à edificação industrial/empresarial proposta;
 - iv) um parcelamento tão diverso e flexível quanto possível por forma a obter o estabelecimento de grandes, médias e pequenas unidades empresariais, associado ao reparcelamento e emparcelamento, por forma a garantir a mutação do projecto face à mutação da procura e da oferta;
- b) **condições de edificação:** as definidas no presente Regulamento para as várias categorias e subcategorias de espaços identificados na Planta de Zonamento;
- c) **forma de execução:** Plano de Pormenor ou Projecto de Loteamento.

ARTIGO 71º - CONTEÚDO PROGRAMÁTICO DA UOPG2

- a) **objectivos programáticos:** a criação de regras urbanísticas para a totalidade da área de intervenção que promovam o reforço da urbanidade embrionária e garantam a articulação entre os equipamentos e os serviços existentes e programados, e a envolvente predominantemente residencial, tendo como necessárias as seguintes acções:
- i) aposta num modelo urbano equilibrado, assente em critérios de contenção e racionalização, adaptado o mais possível à realidade física, económica, social, cultural e ambiental local;
 - ii) a valorização dos espaços públicos enquanto elementos potenciadores das relações de vizinhança;
 - iii) a organização da circulação e do estacionamento, assegurando as ligações da malha urbana em questão com a via de distribuidora local proposta;



- iv) o dimensionamento das redes básicas de infra-estruturas, por forma a responder adequadamente às novas solicitações funcionais do tecido urbano;
- b) **condições de edificação:** as definidas no presente Regulamento para as respectivas categorias e sub-categorias de espaço;
- c) **forma de execução:** unidade de execução ou operação de loteamento, sendo que a área de intervenção do loteamento deve ter uma dimensão mínima de 10 000 m² e deve incidir sobre a totalidade da respectiva parcela.

CAPÍTULO VI – EXECUÇÃO E COMPENSAÇÃO

SECÇÃO I – EXECUÇÃO

ARTIGO 72º - SISTEMAS DE EXECUÇÃO

1. Nos termos da legislação aplicável pode a Câmara Municipal adoptar um dos seguintes sistemas para a execução do Plano:
 - a) sistema de cooperação;
 - b) sistema de compensação;
 - c) sistema de imposição administrativa.
2. Para efeitos de aplicação do sistema pode a Câmara Municipal, sempre que o considerar necessário, delimitar unidades de execução.

SECÇÃO II – COMPENSAÇÃO

ARTIGO 73º - MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

Os mecanismos de perequação compensatória estabelecidos para o presente Plano, utilizados conjunta e coordenadamente, são os seguintes:

- a) estabelecimento de um índice médio utilização;



- b) estabelecimento de uma área de cedência média;

ARTIGO 74º - ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO

1. O Plano define como índice médio de utilização, correspondente ao direito abstracto de construção que traduz a edificabilidade média estabelecida pela capacidade construtiva admitida, o valor de 0.7, que deverá ser combinado com o direito efectivo.
2. O Plano estabelece também o direito efectivo de construção que corresponde, de acordo com os parâmetros definidos para cada zona, à real edificabilidade das propriedades.
3. Nas situações em que o direito efectivo de construção for inferior ao direito abstracto de construção, o proprietário deve, aquando da pretensão de urbanizar, ser compensado de forma adequada pelo município e/ou pelos demais proprietários.
4. Nas situações em que o direito efectivo de construção for superior ao direito abstracto de construção, o proprietário deve, aquando da pretensão de urbanizar, compensar de forma adequada o município e/ ou os demais proprietários.

ARTIGO 75º - ÁREA DE CEDÊNCIA MÉDIA

1. O Plano estabelece como área de cedência média o valor de 70 m²/ 100 m² de área bruta de construção que constitui a área de cedência abstracta ou obrigação abstracta dos proprietários face às áreas de terreno destinadas a equipamentos e espaços verdes e de utilização colectiva integrados na área do Plano.
2. Aquando da pretensão de edificar, cada proprietário estabelece também uma área de cedência efectiva ou obrigação efectiva, resultante da sua proposta, que corresponde à cedência concreta de cada área a sujeitar a operação de loteamento/ obras de edificação, e deve respeitar os parâmetros estabelecidos pela legislação aplicável e ter aprovação camarária.



3. Nas situações em que a área de cedência efectiva for superior à área de cedência média/ abstracta, o proprietário deve, aquando da pretensão de urbanizar, ser compensado de forma adequada pelo município e/ ou pelos demais proprietários.
4. Nas situações em que a área de cedência efectiva for inferior à área de cedência média, o proprietário deve, aquando da pretensão de urbanizar, compensar de forma adequada o município e/ ou os demais proprietários.
5. O cedente tem direito de reversão se houver desvio de finalidade da cedência, conforme a legislação aplicável.



CAPÍTULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 76º - RUÍDO

1. As operações urbanísticas ficam sujeitas às disposições legais respeitantes ao ruído, constantes na legislação específica aplicável.
2. Aquando do licenciamento municipal de operações urbanísticas nas faixas marginais das redes rodoviária dos estabelecimentos de ensino, saúde e segurança social devem ser salvaguardadas medidas de minimização do ruído, nomeadamente através da utilização de material vegetal, como espécies autóctones e tradicionais da paisagem regional.

ARTIGO 77º - OMISSÕES E DÚVIDAS

Quaisquer omissões ou dúvidas de interpretação e aplicação do presente Regulamento serão resolvidas de acordo com a legislação em vigor.

ARTIGO 78º - ENTRADA EM VIGOR

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

ARTIGO 79º - DISPOSIÇÕES REVOGATÓRIAS

Com a aprovação do presente Regulamento fica revogado o Plano Geral de Urbanização de Gouveia, publicado no DR n.º56, de 08 de Março de 1989.



ARTIGO 80º - AVALIAÇÃO E REVISÃO DO PLANO

O Plano deve ser objecto de avaliação sempre que a Câmara Municipal o entenda, nos termos da legislação em vigor, devendo proceder-se à sua revisão decorridos 10 anos sobre a sua entrada em vigor ou a sua última revisão.



ANEXO I – QUADRO REGULAMENTAR



QUADRO REGULAMENTAR																		
zona	tipo de intervenção	uso principal/ tipologia habitacional	parâmetros máximos								usos	construções		observações				
			índice de ocupação		índice de utilização		índice de impermeabilização		nº de pisos			cêrcos (m)			tipologia	profundidade máxima* (s/ prejuízo do artº 36º do RGEU) (m)		
			obra de edificação	operação loteamento	obra de edificação	operação loteamento	obra de edificação	operação loteamento	obra de edificação	operação loteamento		obra de edificação	operação loteamento					
SOLOS URBANIZADOS - U	Zona Antiga- Ua	beneficiação conservação reabilitação recuperação	habitação unifamiliar habitação colectiva	-	-	-	-	-	-	2	2	6,6	6,6	habitação estabelecimentos hoteleiros equ. utili colectiva serviços estabe. comerciais estabe. restauração estabe. bebidas	habitação isolada geminada banda	17	após a entrada em vigor do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Gouveia, as ocupações, parâmetros e usos são os estipulados no referido Plano	
	Zona Mieta de Alta Densidade Uma	promoção de novas centralidades lecho de malha urbana cometação de espaços intersticiais vazios	habitação unifamiliar	0,5	-	0,9	1,3	-	-	2	2	6,6	6,6	habitação estabelecimentos hoteleiros equ. utili colectiva serviços estabe. comerciais estabe. restauração estabe. bebidas industria	isolada geminada banda	17		
			habitação colectiva	0,75	-	3,8	1,3	-	-	5	4	15,6	12,5					
	Zona Mieta de Média Densidade Umm	consolidação expansão	habitação unifamiliar	0,4	-	0,8	1,1	-	-	2	2	6,6	6,6	habitação equ. utili colectiva serviços estabe. comerciais estabe. restauração estabe. bebidas industria	isolada geminada banda	17		
			habitação colectiva	0,75	-	2,25	1,1	-	-	3	3	9,6	9,6					
	Zona Turística Ut	consolidação expansão	turismo	-	-	-	-	-	-	2	2	6,6	6,6	empreendimentos turísticos habitação equ. utili colectiva serviços estabe. comerciais estabe. restauração estabe. bebidas	isolada geminada banda	20	para efeitos de operações urbanísticas são utilizados os parâmetros da zona urbana de índices mais favoráveis, que lhe seja contínua	
	Zona Industrial Existente Ui	consolidação expansão	industria	-	-	0,7	-	0,6	0,6	-	-	9	9	industria manutenção e reparação de automóveis e motocicletas armazens estabe. restauração estabe. bebidas	isolada geminada banda	40		
	SOLOS CUJA URBANIZAÇÃO É POSSÍVEL PROGRAMAR - UZ	Zona Habitacional de Baixa Densidade Uhb	expansão	habitação unifamiliar	0,35	-	0,7	0,5	-	-	2	2	6,6	6,6	habitação equ. utili colectiva estabe. comerciais estabe. restauração estabe. bebidas	isolada geminada banda	17	
		Zona Terciária Ut	expansão dos sectores de actividade relacionados com o comércio e serviços	habitação unifamiliar terciário	-	0,35	0,7	0,5	0,6	0,6	2	2	9	9	habitação equ. utili colectiva serviços UCDR estabe. comerciais estabe. restauração estabe. bebidas	isolada geminada banda	40	após a entrada em vigor do Plano de Pormenor da Zona Industrial, as ocupações, parâmetros e usos para a área que lhe esta sujeita são os estipulados no referido Plano
		Zona Industrial Promotora Uip	concentração de edifícios de carácter industrial	industria	-	0,35	0,7	0,5	0,6	0,6	-	-	9	9	industria manutenção e reparação de automóveis e motocicletas armazens UCDR estabe. restauração estabe. bebidas	isolada geminada banda	40	após a entrada em vigor do Plano de Pormenor da Zona Industrial, as ocupações, parâmetros e usos são os estipulados no referido Plano

* a profundidade máxima pode ser superior em casos tecnicamente justificados