CÂMARA MUNICIPAL DE ESPOSENDE

PLANO GERAL DE URBANIZAÇÃO DA APÚLIA • 1986

SOLUÇÃO PROPOSTA

TECNOPOR

REGULAMENTO

TECNOPOR
CONSULTORES TÉCNICOS, LDA.
46 5 º AV. DA BOAVISTA • TEL 692112
4000 PORTO • PORTUGAL

ÍNDICE

Pág

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

SECÇÃO I - CONSTITUIÇÃO DO PLANO
Artºs 1 a 3 ---------- 1

SECÇÃO II - ZONAMENTO
Artºs 4 a 6 ---------- 2

SECÇÃO III - COMISSÃO DE APRECIAÇÃO DO PLANO
Artº 7 ---------- 3

SECÇÃO IV - LICENCIAMENTO DE OBRAS
Artºs 8 a 12 ---------- 4

SECÇÃO V - ARRUAMENTOS
Artº 13 ---------- 6

CAPÍTULO II - USO E CONDIÇÕES DE EDIFICABILIDADE DOS TERRENOS EM GERAL

SECÇÃO I - TIPOS DE USO E CONDIÇÕES DE EDIFICABILIDADE
Artºs 14 a 21 ---------- 7

SECÇÃO II - USOS E CONDIÇÕES DE EDIFICABILIDADE "NÃO CONFORMES"
Artºs 22 a 26 ---------- 9

SECÇÃO III - PLANOS DE PORMENOR E LOTEAMENTOS
Artºs 27 e 28 ---------- 10

SECÇÃO IV - ESTACIONAMENTO
Artº 29 ---------- 10

SECÇÃO V - INTEGRAÇÃO URBANA DAS EDIFICAÇÕES
Artºs 30 a 35 ---------- 11

TECNOPOR

Pág

CAPÍTULO III - USO E CONDIÇÕES DE EDIFICABILIDADE DAS DIFERENTES ZONAS

SECÇÃO I - ZONA 1 - ÁREA DE ACTIVIDADE AGRO-MARÍTIMA

Artº 36 ---------- 14

SECÇÃO II - ZONA 2 - PRAIA E ÁREA DE TRATAMENTO DE SARGAÇO

Artº 37 ---------- 14

SECÇÃO III - ZONA 3 - DUNA PRIMÁRIA EM SENTIDO RESTRITO

Artº 38 ---------- 16

SECÇÃO IV - ZONA 4 - ZONA VERDE FLORESTAL

Artºs 39 a 41 ---------- 17

SECÇÃO V - ZONA 5 - ZONA VERDE COMPLEMENTAR URBANA

Artº 42 ---------- 18

SECÇÃO VI - ZONA 6 - ZONA DE AGRICULTURA INTENSIVA

Artºs 43 a 45 ---------- 18

SECÇÃO VII - ZONA 7 - ORLA DO MACIÇO FLORESTAL OU ESPAÇO COMPLEMENTAR DE EQUILÍBRIO AGRÍCOLA

Artº 46 ---------- 20

SECÇÃO VIII - ZONA 8 - ZONA HABITACIONAL EXISTENTE

Artºs 47 a 53 ---------- 20

SECÇÃO IX - ZONA 9 - ZONA HABITACIONAL DE EXPANSÃO

Artºs 54 a 57 ---------- 27

CAPÍTULO IV - ÁREAS DE RESERVA PARA A INSTALAÇÃO DA REDE VIÁRIA

Artºs 58 a 59 ---------- 31

CAPÍTULO V - ÁREA DE PAISAGEM PROTEGIDA DO LITORAL DE ESPOSENDE (APPLE)

Artº 60 ---------- 32

TECNOPOR

Pág

CAPÍTULO VI - CASOS OMISSOS

Artº 61 ---------- 33

ANEXOS

- ANEXO 1 - TIPO DE USO E CONDIÇÕES DE EDIFICABILIDADE
- ANEXO 2 - GLOSSÁRIO

REGULAMENTO

TECNOPOR

PLANO GERAL DE URBANIZAÇÃO DA APÚLIA

REGULAMENTO DE APLICAÇÃO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

SECÇÃO I

CONSTITUIÇÃO DO PLANO

ARTº 1 - O Plano Geral de Urbanização da Apúlia, adiante designado abreviadamente por PGU, é constituído pelo Inquérito e Análise e pela Solução Proposta, contendo as peças escritas e desenhadas necessárias à sua definição e assim distribuídas:

1 - Inquérito e Análise

- 1.1 - Memória descritiva e justificativa
- 1.2 - Desenho I - Planta da região - Estrutura viária principal
- 1.3 - Desenho II - Hipsometria
- 1.4 - Desenho III - Festos e talvegues
- 1.5 - Desenho IV - Geologia
- 1.6 - Desenho V - Zonamento existente - Síntese de condicionantes
- 1.7 - Desenho VI - Reserva Agrícola
- 1.8 - Desenho VII - Infraestruturas

2 - Solução proposta

- 2.1 - Memória descritiva e justificativa
- 2.2 - Regulamento
- 2.3 - Desenho VIII - Solução proposta - Estrutura viária principal
- 2.4 - Desenho IX - Solução proposta - Planta de síntese

ARTº 2 - O anexo 1 faz parte integrante deste Regulamento.

ARTº 3 - Ficam adoptados os termos e expressões definidos no glossário constante no anexo 2.

SECÇÃO II
ZONAMENTO

ARTº 4 - Para efeitos de aplicação, o PGU rege-se pelo presente Regulamento e pelos Desenho VIII - Solução Proposta - Estrutura Viária Principal e Desenho IX - Solução Proposta - Planta de Síntese.

ARTº 5 - Na área de intervenção do PGU são criadas as seguintes zonas:

ZONA 1 - Área de actividade agro-marítima
ZONA 2 - Praia e área de tratamento de sargaço
ZONA 3 - Duna primária em sentido restrito
ZONA 4 - Zona verde florestal
- ZONA 4.1 - Zona verde de preservação e produção florestal
- ZONA 4.2 - Zona verde de preservação florestal

ZONA 5 - Zona verde complementar urbana
ZONA 6 - Zona de agricultura intensiva
- ZONA 6.1 - Zona de agricultura intensiva em espaço aberto
- ZONA 6.2 - Zona de agricultura intensiva inserida em espaço florestal

ZONA 7 - Orla do maciço florestal ou espaço complementar de equilíbrio agrícola
ZONA 8 - Zona habitacional existente

ZONA 8.1 - Zona habitacional existente do lugar da Igreja

ZONA 8.2 - Zona habitacional existente do lugar da Couve

ZONA 8.3 - Zona habitacional existente do lugar de Cedobém

ZONA 8.4 - Zona habitacional existente com habitat linear disperso

ZONA 8.5 - Zona habitacional existente com habitat linear compacto

ZONA 8.6 - Zona habitacional existente a expandir

ZONA 9 - Zona habitacional de expansão

ZONA 9.1 - Zona habitacional de expansão com habitat linear em banda

ZONA 9.2 - Zona habitacional de expansão com habitat disperso em coberto arbóreo

ZONA 9.3 - Zona habitacional de expansão com habitat linear disperso

ARTº 6 - Os limites das diferentes zonas poderão ser redefinidos e concretizados em detalhe, sempre que se reconheça a necessidade de proceder à sua revisão com base em projectos de pormenor.

SECÇÃO III
COMISSÃO DE APRECIAÇÃO DO PLANO

ARTº 7 - Para efeitos de aplicação do PGU e no sentido de tornar mais actuante a sua implementação, a Câmara Municipal deverá proceder à revisão anual do mesmo, para o que constituirá uma Comissão de Apreciação e Revisão que elaborará no prazo de um mês, com base no presente Regulamento e sem prejuízo do espírito do PGU, as medidas correctivas e acertos

necessários, que deverão ser expressos sob a forma de aditamento ao presente Plano e serem aprovados em Assembleia Municipal.

SECÇÃO IV
LICENCIAMENTO DE OBRAS

ARTº 8 - Na área abrangida pelo PGU, as alterações de uso das construções existentes, as ampliações dos edifícios, as novas edificações, o uso dos terrenos, os planos de pormenor e loteamentos, deverão cumprir as determinações de uso e condições de edificabilidade que constam nos Capítulos II e III deste Regulamento.

ARTº 9 - Só é permitida a alteração da morfologia do terreno existente ou a destruição do coberto vegetal no espaço estritamente necessário à implantação dos arruamentos, das edificações e respectivos arranjos exteriores de arborização e/ /ou ajardinamento.

ARTº 10 - A Câmara Municipal só poderá conceder licenças para a execução de quaisquer obras de construção civil e outras acções transformadoras do território, se previamente verificar que elas não colidem com as prescrições do presente Regulamento e demais legislação aplicável e que não prejudiquem, de qualquer forma, a execução do PGU.

§ único - A Câmara Municipal poderá, todavia, conceder licenças para simples obras de modificação, beneficiação ou ampliação de edificações existentes passíveis de expropriação por motivos de empreendimentos urbanísticos previstos no PGU, desde que os proprietários ou possuidores inscritos renunciem, nos termos da lei, à indemnização pelo au-

mento do valor desses imóveis em caso de futuras expropriações.

ARTº 11 - Qualquer alteração do uso nas construções existentes poderá ser negada desde que:

a) Se não integre nas condições estabelecidas neste regulamento;

b) Provoque alterações prejudiciais ao sistema de tráfego;

c) Prejudique as características tipológicas de uso da zona onde se situem.

ARTº 12 - Consideram-se como sujeitas a licenciamento municipal, sem prejuízo das aprovações previstas na lei especial, as seguintes intervenções:

a) Construção de novas edificações, demolições e quaisquer obras de reconstrução, ampliação ou beneficiação em edifícios existentes;

b) Construção, reconstrução, demolição ou ampliação de vedações;

c) Colocação de letreiros ou dísticos na via pública;

d) Qualquer alteração relativa ao tipo de uso da edificação;

e) Qualquer loteamento urbano ou rural;

f) Abertura ou melhoramento de qualquer via de circulação;

g) Execução de quaisquer trabalhos no terreno natural existente que envolvam aterros, escavações, derrube ou destruição do solo vivo e coberto vegetal, exceptuando-se, nos que são expressamente destinados a fins agrícolas ou florestais, os que são destinados a esse fim;

h) Abertura de poços e furos de captação de água;

i) Qualquer alteração relativa ao tipo de uso do terreno, incluindo a exploração agrícola em masseira.

SECÇÃO V
ARRUAMENTOS

ARTº 13 - Em toda a área de intervenção do PGU, só a Câmara Municipal tem competência para projectar e abrir novos arruamentos.

§ único - Em casos especiais pode a Câmara Municipal, todavia, aceitar a iniciativa privada na realização de empreendimentos urbanísticos, desde que estes se integrem no presente PGU e nos Planos de Actividades Municipal, em Planos de Pormenor ou em Loteamentos e sejam assegurados os interesses económicos do Município, dentro das disposições da legislação vigente sobre o assunto.

CAPÍTULO II
USO E CONDIÇÕES DE EDIFICABILIDADE DOS TERRENOS EM GERAL

SECÇÃO I
TIPOS DE USO E CONDIÇÕES DE EDIFICABILIDADE

ARTº 14 - São estabelecidos, por parcela de terreno ou lote , os seguintes tipos de uso:

a) Residencial
b) Comercial e Serviços
c) Industrial e Armazéns
d) Institucional
e) Agrícola e Agro-Marítimo
f) Florestal

ARTº 15 - O tipo residencial compreende:

a) Residêncial unifamiliar - correspondente a um só fogo por parcela de terreno ou lote. Admitem-se edificações isoladas, geminadas e em banda;

b) Residencial multifamiliar - correspondente a mais de um fogo por parcela de terreno ou lote, formando um todo sob o ponto de vista urbanístico. Admitem-se edificações isoladas, geminadas e em banda.

c) Anexos domésticos - correspondente às construções destinadas ao apoio residencial.

ARTº 16 - O tipo comercial e serviços compreende:

a) Comércio e serviços de pequeno porte - com área bruta edificada até 50 m^2;

b) Comércio e serviços de médio porte - com área bruta edificada entre 50 m^2 e 250 m^2;

c) Comércio e serviços de grande porte - com área bruta edificada superior a 250 m^2.

ARTº 17 - O tipo industrial e armazéns compreende:

a) Indústrias e armazéns de pequeno porte - com área bruta edificada até 500 m^2, que não produzam gases, poeiras, ruídos e exalações ou efluentes líquidos, nocivos ou incómodos;

b) Indústria e Armazéns de médio porte - com área bruta edificada entre 500 m^2 e 2.000 m^2, que não produzam gases, poeiras, ruídos e exalações ou efluentes líquidos, nocivos ou incómodos;

c) Indústrias e armazéns de grande porte - com área bruta edificada superior a 2.000 m^2, que não produzam gases, poeiras, ruídos e exalações ou efluentes líquidos, nocivos ou incómodos.

ARTº 18 - O tipo institucional compreende os equipamentos, quer sejam públicos ou privados, que se seguem:

a) Educacionais;
b) Sociais, culturais e religiosos;
c) Recreativos e balneares.

ARTº 19 - O tipo agrícola e agro-marítimo compreende:

a) Exploração agrícola - correspondente às parcelas de terreno ou lotes, com cultivo agrícola;

b) Exploração agro-marítima - correspondente às áreas de recolha e tratamento de sargaço;

c) Anexos agrícolas - correspondente às construções destinadas ao apoio da exploração agrícola e agro-marítima.

ARTº 20 - O tipo florestal compreende:

a) Preservação florestal - correspondente às parcelas de terreno ou lotes, com maciços arbóreos a manter;

b) Produção florestal - correspondente às parcelas de terreno arborizadas, passíveis de corte e reflorestamento.

ARTº 21 - As condições de edificabilidade, por parcela de terreno ou lote, em função da altura da edificação principal e dos seus anexos, afastamentos, coeficientes de afectação e de ocupação do solo, são os constantes do Capítulo III e Anexo 1.

SECÇÃO II
USOS E CONDIÇÕES DE EDIFICABILIDADE "NÃO CONFORMES"

ARTº 22 - De acordo com a zona em que esteja situado o terreno ou o edifício, o uso ou as condições de edificabilidade ficam classificados em um dos seguintes casos:

a) "Conforme" - quando se enquadrar no uso e condições de edificabilidade estabelecidos para a zona;

b) "Não conforme" - quando não se enquadrar no uso e condições estabelecidos para a zona.

ARTº 23 - Os casos "não conforme", no que se refere ao uso, serão tolerados a título precário desde que tenham existência regular anterior à publicação deste regulamento.

ARTº 24 - Não será permitida qualquer ampliação de edifícios sujeitos a uso "não conforme".

§ único - A Câmara Municipal poderá estabelecer outras limitações particulares nos casos "não conforme".

ARTº 25 - Os casos "não conforme" poderão ser substituídos por outros da mesma natureza, desde que autorizados pela Comissão de Apreciação e Revisão do Plano.

ARTº 26 - Os casos "não conforme" que envolvam condições de edificabilidade diferentes das estipuladas no presente regulamento, apenas poderão ser licenciados com o acordo da Comissão de Apreciação e Revisão do Plano que se pronunciará com base num Projecto de Arquitectura e na Revisão do Plano prescrito no ARTº 7 do presente Regulamento.

SECÇÃO III
PLANOS DE PORMENOR E LOTEAMENTOS

ARTº 27 - Os Planos de Pormenor e os Loteamentos deverão ser elaborados tendo em conta a legislação em vigor sobre o assunto, as determinações do PGU, seu Regulamento e respectivo ARTº 13.

ARTº 28 - Os Planos de Pormenor que envolvam Loteamento deverão cumprir o estipulado no Capítulo III e ainda prever, no mínimo, 10% da área total do terreno para praças, zonas verdes de recreio e estacionamento público.

SECÇÃO IV
ESTACIONAMENTO

ARTº 29 - As novas construções, os planos de pormenor ou loteamentos, deverão prever lugares para estacionamento de acordo com o que se segue:

a) Um lugar ou 15 m^2 de área útil de estacionamento por fogo, no interior de cada lote;

b) Um lugar ou 15 m^2 de área útil de estacionamento por cada dois fogos, em zona pública;

c) Um lugar ou 15 m^2 de área útil de estacionamento por cada 50 m^2 de área bruta de comércio ou de escritórios, no interior de cada lote;

d) Um lugar ou 15 m^2 de área útil de estacionamento por cada 100 m^2 de área bruta de comércio, escritórios ou indústria, em zona pública.

SECÇÃO V
INTEGRAÇÃO URBANA DAS EDIFICAÇÕES

ARTº 30 - As novas construções ou ampliações que se situem numa única matriz predial ou envolvam um emparcelamento deverão cumprir o seguinte:

a) Serem parte dum todo harmónico do ponto de vista urbanístico, isto é, deverão integrar-se no conjunto urbano segundo as condições do uso e de edificabilidade da zona onde se inserem;

b) Terem acesso a arruamentos já existentes;

c) Deverão ser implantadas ou à face dos arruamentos ou segundo a tipologia de alinhamentos definidos pelas edificações precedentes e existentes no local ou de acordo com a implantação imposta pela Câmara Municipal.

§ único - Exceptuam-se os casos que colidem com a implantação de alguma via proposta neste Plano e aqueles que se integram em Planos de Pormenor ou Loteamentos aprovados.

ARTº 31 - O aproveitamento de terrenos situados no interior de quarteirões ou à sua face só será permitido desde que não impli

que qualquer prejuízo para as construções existentes, designadamente no que se refere a condições de salubridade e insolação e submeter-se-á ao preceituado no Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

ARTº 32 - a) Não poderá exceder 15 metros a profundidade dos edifícios que tenham apenas duas fachadas não contíguas (frontaria e traseiras).
Poderão admitir-se tolerâncias a esta disposição para os edifícios a construir ou a reconstruir entre outros já existentes que excedam ou não atinjam a profundidade referida; nestes casos, o alinhamento posterior será definido pela Câmara Municipal.

b) Será também de 15 metros a profundidade máxima dos edifícios de três fachadas, quer constituam o remate de grupos de edificações de duas fachadas, quer formem edifícios geminados.
Para os edifícios a construir ou a reconstruir, ligados a outros já existentes, poderão admitir-se as tolerâncias indicadas no número anterior e nas condições já referidas.

c) Exceptuam-se dos pontos a) e b) deste artigo os edifícios que pela sua especial natureza ou destino, como casas de espectáculo, hotéis, grandes estabelecimentos comerciais, edifícios públicos ou outros idênticos, requeiram condições especiais de profundidade, desde que não prejudiquem a insolação dos opostos ou vizinhos.

ARTº 33 - a) As alturas dos edifícios serão as decorrentes do número máximo de pisos admitidos nas Zonas, Planos de Pormenor ou loteamentos onde se insiram.

b) As alturas máximas dos edifícios, nos casos em que não se verifique o estipulado no ponto anterior, serão definidas com referência aos edifícios envolventes, atenden

do sempre à altura dominante da zona onde se inserem, não sendo determinante para o efeito a eventual existência de algum edifício ou edifícios construídos na área e que excedam essa média.

c) As alturas de edifícios que tenham condicionantes específicas de pé direito e que possam contrariar o estipulado nos pontos anteriores, deverão ser apreciadas pontualmente e sem prejuízo das exigências referidas no artigo 31.

ARTº 34 - a) Dos projectos das construções, além da definição integral da vedação e acessos, deverá constar o movimento de terras necessário à conveniente adaptação da topografia às construções e/ou aos muros de suporte.

b) A altura dos muros de vedação confinantes com a via pública e com os talhões vizinhos, não poderá exceder 1,80 m, podendo no entanto a vedação ser elevada acima desta altura, nos casos em que o projecto de execução preveja a necessidade de contenção de terras ou a integração de valores culturais ou naturais.

ARTº 35 - Quando os terrenos marginantes de uma via pública, pelas suas dimensões, configuração ou outras circunstâncias topográficas, não formem ou não possam formar talhões adequados à edificação, poderá a Câmara Municipal, se os proprietários se não concertarem para as permutas ou alienações necessárias a remediar esses inconvenientes, proceder à respectiva expropriação de modo a viabilizar a correcta ocupação.

§ único - Enquanto se não fizerem as permutas ou alienações referidas neste artigo, a Câmara Municipal poderá não conceder licenças para a execução de quaisquer obras de construção civil nesses terrenos ou talhões.

CAPÍTULO III
USO E CONDIÇÕES DE EDIFICABILIDADE DAS DIFERENTES ZONAS

SECÇÃO I

ARTº 36 - ZONA 1 - ÁREA DE ACTIVIDADE AGRO-MARÍTIMA

Não é permitida qualquer intervenção que contrarie a função de barreira de retenção de sargaço dos alinhamentos rochosos que formam os escolhos da Pena ou diminua a potencialidade da componente da actividade agro-marítima processada nesta zona.

SECÇÃO II

ARTº 37 - ZONA 2 - PRAIA E ÁREA DE TRATAMENTO DE SARGAÇO

Na zona da Praia e Área de Tratamento de Sargaço ter-se-ão em conta as seguintes condições de uso e de edificabilidade:

1 - Esta zona admite exclusivamente o uso institucional do tipo recreativo/balnear, compatível com o aproveitamento das praias e a exploração agro-marítima, correspondente à recolha e tratamento do sargaço.

2 - As áreas de uso recreativo/balnear são de dois tipos:

a) Áreas de exploração balnear, a concessionar de acordo com a legislação vigente;

b) Áreas livres, não abrangidas por concessões balneares e não sendo equipadas com qualquer tipo de equipamento ou instalações.

3 - As áreas de exploração balnear limitam-se às duas frentes de areal com a seguinte localização: uma, entre os alinhamentos rochosos que formam os escolhos da Pena, a norte, e o esporão para fixação da praia da Apúlia, a

. sul; outra, fronteira ao lugar de Cedobém e em conformidade com o PGU da Zona Entre Ofir, Fão e Apúlia. Estas áreas não podem colidir com a zona de tratamento de sargaço ou prejudicar esta actividade.

4 - Em toda a Zona de Praia e Áreas de Tratamento de Sargaço não são permitidas quaisquer construções, impermeabilizações do solo e todo o tipo de acções que conduzam à modificação ou deterioração da morfologia e vegetação existente.

5 - São, no entanto, permitidas as acções que tendo em vista a manutenção da área da praia ou da duna primária e tenham por base projectos aprovados, se integrem na paisagem, não prejudiquem o bom aproveitamento balnear/recreativo e o tratamento do sargaço, nem contrariem as disposições contidas neste Regulamento para as diferentes Zonas ou as intenções expressas no PGU.

6 - São permitidas construções de carácter provisório, desde que:

a) Estejam de acordo com o ponto 1 deste artigo;

b) Tenham por base projectos aprovados que permitam uma perfeita integração na paisagem, não prejudiquem o bom aproveitamento balnear/recreativo e o tratamento de sargaço, não impermeabilizem o solo e não conduzam à modificação da morfologia ou vegetação existentes.

c) A sua localização se limite às áreas de exploração balnear definidas no ponto 3 deste artigo;

d) A sua duração anual não ultrapasse a correspondente à época balnear, excepto se devidamente autorizada.

7 - As construções de carácter permanente destinadas à exploração balnear ou ao tratamento do sargaço situar-se-ão na Zona 8.2 - Zona Habitacional Existente do Lugar da Couve (ARTº 49) e na Zona 8.3 - Zona Habitacional Existente do Lugar de Cedobém (Artº 50).

8 - Os acessos à Zona 2 que impliquem o atravessamento da Duna Primária em Sentido Restrito (Zona 3) limitar-se-ão aos definidos na Planta de Síntese e obedecerão ao estipulado na alínea a) do parágrafo 2 do Artº 38.

9 - Qualquer construção existente nesta zona que não esteja de acordo com este artigo deverá ser retirada a curto prazo, sendo o terreno reposto nas condições primitivas.

SECÇÃO III

ARTº 38 - ZONA 3 - DUNA PRIMÁRIA EM SENTIDO RESTRITO

Na Zona da Duna primária em Sentido Restrito ter-se-ão em conta as seguintes condições de uso e de edificabilidade:

1 - Não são permitidas nesta zona quaisquer obras de construção civil, alteração da topografia local, destruição da vegetação natural, plantação de espécies vegetais exóticas não pioneiras ou acções que contribuam para a impermeabilização do solo.

2 - Exceptuam-se da alínea anterior, sem embargo dos cuidados a ter com a manutenção da topografia, vegetação existente e permeabilização do solo, os seguintes casos:

a) A execução dos acessos pietonais à praia, definidos na Planta de Síntese, a realizar por estrutura pontualmente apoiada no solo, de preferência em madeira;

b) As eventuais intervenções que tenham como objectivo assegurar a redifinição do perfil de equilíbrio da duna, não sendo permitido o recurso a quaisquer tipos de construção rígida, tais como muros de alvenaria ou de betão.

SECÇÃO IV

ARTº 39 - ZONA 4 - ZONA VERDE FLORESTAL

Na Zona Verde Florestal ter-se-ão em conta duas zonas distintas; a ZONA VERDE DE PRESERVAÇÃO E PRODUÇÃO FLORESTAL e a ZONA VERDE DE PRESERVAÇÃO FLORESTAL, com as seguintes condições de uso e de edificabilidade:

ARTº 40 - ZONA 4.1 - ZONA VERDE DE PRESERVAÇÃO E PRODUÇÃO FLORESTAL

1 - Nesta zona é rigorosamente proibida a execução de quaisquer construções, destruição de maciços de arborização, alteração da topografia existente ou qualquer acção que prejudique o seu valor paisagístico e ambiental.

2 - Deverão ser implantadas medidas que visem a colmatação das clareiras e espaços abertos existentes no manto arbóreo.

3 - Admite-se a produção florestal, desde que devidamente autorizada e não dê lugar à criação de espaços abertos prejudiciais ao equilíbrio paisagístico e ambiental, devendo ser garantida a reflorestação das espécies anteriormente existentes.

ARTº 41 - ZONA 4.2 - ZONA VERDE DE PRESERVAÇÃO FLORESTAL

Esta zona engloba as seguintes áreas de preservação florestal:

1 - ZONA VERDE DE PRESERVAÇÃO FLORESTAL - NORTE
Esta zona destina-se fundamentalmente àimplantação de um parque de campismo, admitindo-se, em locais a definir por plano de pormenor que englobe toda a zona, construções de equipamento para o fim referido. Nesta zona deverá ser favorecida a manutenção dos maciços ar

bóreos existentes e salvaguardada a permeabilidade do solo, não podendo as construções de apoio ao parque de campismo ser edificadas na orla adjacente do maciço florestal nem em linhas de talvegue.

2 - ZONA VERDE DE PRESERVAÇÃO FLORESTAL - CENTRO
Nesta zona admitem-se obras especiais de uso recreativo de interesse Municipal, desde que devidamente autorizadas e não prejudiquem as características da zona no que se refere à densidade arbórea e permeabilidade do solo.

3 - ZONA VERDE DE PRESERVAÇÃO FLORESTAL - SUL
Esta zona corresponde à área de interesse arqueológico e/ou etnográfico da "Vila Menendiz". É expressamente proibida a execução de qualquer construção, modificação da topografia existente ou corte de árvores, a menos que o justifiquem os interesses referidos anteriormente.

SECÇÃO V

ARTº 42 - ZONA 5 - ZONA VERDE COMPLEMENTAR URBANA

Nesta zona admite-se a exploração agrícola e apenas são permitidas obras de uso recreativo e de interesse Municipal, desde que devidamente autorizadas e não prejudiquem a função de drenagem hídrica e atmosférica da linha de talvegue.

SECÇÃO VI

ARTº 43 - ZONA 6 - ZONA DE AGRICULTURA INTENSIVA

Na Zona de Agricultura Intensiva ter-se-ão em conta duas

zonas distintas: ZONA DE AGRICULTURA INTENSIVA EM ESPAÇO ABERTO e a ZONA DE AGRICULTURA INTENSIVA INSERIDA EM ESPAÇO FLORESTAL, com as seguintes condições de uso e de edificabilidade:

ARTº 44 - ZONA 6.1 - ZONA DE AGRICULTURA INTENSIVA EM ESPAÇO ABERTO

1 - Nesta zona é proibida qualquer outra actividade que não seja a exploração agrícola ou a conduzente à sua realização, devendo as actividades e construções existentes que obstem a um melhor aproveitamento do recurso agrícola, ser consideradas como obstáculos a remover no tempo.

2 - Só será consentida a implantação de infra-estruturas de interesse colectivo (como caminhos e redes de electrificação), se superiormente autorizadas e desde que não prejudiquem o equilíbrio ecológico e paisagístico da área em que se integram, nem constituam obstáculo a um melhor aproveitamento do recurso agrícola.

3 - Serão permitidas construções desde que sejam anexos agrícolas e não poderão, em caso algum, ter fins habitacionais, a sua área de implantação ultrapassar o valor de 1% em relação à área total da parcela ou prejudicarem o equilíbrio ecológico e paisagístico da área envolvente.

ARTº 45 - ZONA 6.2 - ZONA DE AGRICULTURA INTENSIVA INSERIDA EM ESPAÇO FLORESTAL

1 - Nesta zona é proibida qualquer outra actividade que não seja a exploração agrícola

ou o reflorestamento com espécies não exóticas.

2 - Nesta zona é expressamente proibida a execução de qualquer construção e apenas serão permitidas alterações à topografia existente se destinadas à criação de novas áreas florestadas ou masseiras para exploração agrícola.

§ único - Será permitida a criação de novas áreas agrícolas desde que, nesta mesma zona, se verifique um reflorestamento de igual superfície à da masseira.

SECÇÃO VII

ARTº 46 - ZONA 7 - ORLA DO MACIÇO FLORESTAL OU ESPAÇO COMPLEMENTAR DE EQUILÍBRIO AGRÍCOLA

Nesta zona é expresamente proibida a execução de qualquer construção, modificação da topografia existente, o corte de árvores ou a introdução de espécies vegetais degradantes ou exóticas.

SECÇÃO VIII

ARTº 47 - ZONA 8 - ZONA HABITACIONAL EXISTENTE

Na Zona Habitacional Existente ter-se-ão em conta seis zonas distintas; a ZONA HABITACIONAL EXISTENTE DO LUGAR DA IGREJA, a ZONA HABITACIONAL EXISTENTE DO LUGAR DA COUVE, ZONA HABITACIONAL EXISTENTE DO LUGAR DE CEDOBÉM, ZONA HABITACIONAL EXISTENTE COM HABITAT LINEAR DISPERSO, ZONA HA

TECNOPOR

BITACIONAL EXISTENTE COM HABITAT LINEAR COMPACTO e a ZONA HABITACIONAL EXISTENTE A EXPANDIR, com as seguintes condições de uso e edificabilidade:

ARTº 48 - ZONA 8.1 - ZONA HABITACIONAL EXISTENTE DO LUGAR DA IGREJA

1 - Esta zona deverá ser objecto de uma criteriosa recuperação, onde as novas obras de construção civil e as modificações das construções existentes deverão integrar-se na tipologia e cércea locais, respeitando os seguintes dados característicos dos edifícios vizinhos:

- Cobertura, coroamento e prolongamento dos telhados;
- Volume e altura das edificações;
- Relação entre cheios e vazios;
- Proporção das aberturas;
- Materiais e cores dos revestimentos exteriores.

2 - A execução de quaisquer obras de construção civil, bem como o uso das parcelas e das edificações ficam submetidos ao seguinte:

a) As parcelas ou lotes destinam-se fundamentalmente ao uso residencial unifamiliar, admitindo-se no rés-do-chão dos edifícios, a título complementar, actividades comerciais e de serviços de pequeno, médio e grande porte e industriais e armazéns de pequeno porte.

b) As construções em parcelas ou lotes ainda livres, as ampliações ou remodelações de prédios existentes ou a sua substituição por outros, terão uma cércea máxima igual a r/c+1 para a edificação principal e r/c para o anexo. Só serão autorizadas desde que tenham acesso a arruamentos existentes e daí não resulte prejuízo para as construções envolven-

tes e de tal forma que essas intervenções se integrem no ambiente local tendo em conta a alínea anterior.

c) As edificações principais deverão ser implantadas à face dos arruamentos, segundo os alinhamentos definidos pelas edificações existentes no local.

d) O coeficiente de afectação do solo (relação entre a área total de implantação e a área da parcela ou lote) será igual ou inferior a 0,50, incluindo neste índice a área de construção respeitante ao anexo que, por si, não poderá ser superior a 10% da área total da parcela.
No cálculo do coeficiente de afectação do solo, não poderá ser considerada a área da parcela ou lote que porventura não se situe na Zona 8.1, conforme definida no Des. IX - Solução Proposta, Planta de Síntese.

e) Nesta zona não serão autorizadas quaisquer operações de loteamento.

f) Todos os projectos dos novos edifícios e modificações que envolvam as construções existentes serão elaborados sob a responsabilidade de arquitectos diplomados.

ARTº 49 - ZONA 8.2 - ZONA HABITACIONAL EXISTENTE DO LUGAR DA COUVE

1 - Nesta zona apenas serão permitidas obras de construção civil ou qualquer alteração da topografia local desde que em conformidade com o Plano de Pormenor aprovado para o local.

2 - Esta zona deverá comportar, ainda, equipamento necessário à exploração das praias, tais como: instalações de banho, anexos para arrecadação, sanitários e outras instalações de serviço público, designadamente de se-

gurança e assistência. A localização deste equipamento será definido pela Câmara Municipal, sem prejuízo das disposições do Plano de Pormenor do lugar da Couve.

ARTº 50 - ZONA 8.3 - ZONA HABITACIONAL EXISTENTE DO LUGAR DE CEDOBÉM

1 - Não são permitidas nesta zona quaisquer obras de construção civil, alteração da topografia local, destruição da vegetação natural, plantação de espécies vegetais exóticas não pioneiras ou acções que contribuam para a impermeabilização do solo.

2 - Exceptuam-se da alínea anterior, sem embargo dos cuidados a ter com a manutenção da topografia, vegetação existente e permeabilidade do solo, a realização de novas construções ou a recuperação das existentes em Cedobém, desde que em conformidade com o Plano de Pormenor aprovado para o local.

ARTº 51 - ZONA 8.4 - ZONA HABITACIONAL EXISTENTE COM HABITAT LINEAR DISPERSO

A execução de quaisquer obras de construção civil, bem como o uso das parcelas ou lotes e das edificações, ficam submetidos ao seguinte:

1 - As parcelas ou lotes destinam-se fundamentalmente ao uso residencial unifamiliar, admitindo-se no rés-do-chão dos edifícios, a título complementar, actividades comerciais e de serviços de pequeno e médio porte e indústrias e armazéns de pequeno porte.

2 - As construções em parcelas ou lotes ainda livres, as ampliações ou remodelações de prédios existentes ou a sua substituição por outros, terão uma cércea máxima igual a r/c+1 para a edificação principal e r/c para o anexo. Só serão autorizadas desde que tenham acesso

TECNOPOR

a arruamentos existentes e daí não resulte prejuízo para as construções envolventes.

3 - As edificações principais deverão ser implantadas à face dos arruamentos, segundo os alinhamentos definidos pelas edificações existentes no local ou segundo implantações impostas pela Câmara Municipal.

4 - O coeficiente de afectação do solo (relação entre a área total de implantação e a área da parcela ou lote) será igual ou inferior a 0,25, incluindo neste índice a área de construção respeitante ao anexo que, por si, não poderá ser superior a 10% da área total da parcela.
No cálculo do coeficiente de afectação do solo, não poderá ser considerada a área da parcela que porventura não se situe na Zona 8.4, conforme definida no Des.IX- - Solução Proposta, Planta de Síntese.

5 - Nesta zona não serão autorizadas quaisquer operações de loteamento.

ARTº 52 - ZONA 8.5 - ZONA HABITACIONAL EXISTENTE COM HABITAT LINEAR COMPACTO

A execução de quaisquer obras de construção civil, bem como o uso das parcelas ou lotes e das edificações, ficam submetidas ao seguinte:

1 - As parcelas ou lotes destinam-se fundamentalmente ao uso residencial unifamiliar ou multifamiliar, actividades comerciais e de serviços de pequeno, médio e grande porte e industrias e armazéns de pequeno porte.

2 - As construções em lotes ainda livres, as ampliações ou remodelações de prédios existentes ou a sua substitui

ção por outros, terão uma cércea máxima igual a r/c+ +2 para a edificação principal e r/c para o anexo . Só serão autorizadas desde que tenham acesso a arruamentos existentes e daí não resulte prejuízo para as construções envolventes.

3 - As edificações principais deverão ser implantadas segundo os alinhamentos definidos pelas edificações existentes no local ou segundo implantações impostas pela Câmara Municipal e, nos casos de edifícios isolados ou geminados, o afastamento da construção principal aos limites laterais não será inferior a 3 metros.

4 - O coeficiente de afectação do solo (relação entre a área total de implantação e a área da parcela ou lote) será igual ou inferior a 0,50, incluindo neste índice a área de construção respeitante ao anexo que, por si, não poderá ser superior a 10% da área total do lote.

No cálculo do coeficiente de afectação do solo, não poderá ser considerada a área da parcela ou lote que porventura não se situe na Zona 8.5, conforme definida no Des IX - Solução Proposta, Planta de Síntese.

5 - Admitem-se operações de loteamento para uso residencial, desde que a área mínima do lote e a profundidade do mesmo, sejam respectivamente iguais a 250 m^2 e 25 m e as condições de edificabilidade cumpram o estipulado nos pontos anteriores deste artigo.

ARTº 53 - ZONA 8.6 - ZONA HABITACIONAL EXISTENTE A EXPANDIR

A execução de quaisquer obras de construção civil, bem como o uso das parcelas ou lotes e das edificações, ficam submetidas ao seguinte:

1 - As parcelas ou lotes destinam-se fundamentalmente ao uso residencial unifamiliar ou multifamiliar.

2 - As construções em parcelas ou lotes ainda livres, as ampliações ou remodelações de prédios existentes ou a sua substituição por outros, terão uma cércea máxima igual a r/c+2 para a edificação principal e r/c para o anexo. Só serão autorizadas desde que tenham acesso a arruamentos existentes e daí não resulte prejuízo para as construções envolventes.

3 - As edificações principais deverão ser implantadas de modo a cumprirem os afastamentos mínimos que se seguem, salvo no caso de já existirem alinhamentos definidos pela Câmara Municipal:

- afastamento da frente - 3 m
- afastamento lateral - 3 m
- afastamento do fundo - 6 m

4 - O coeficiente de afectação do solo (relação entre a área total de implantação e a área da parcela ou lote) será igual ou inferior a 0,35, incluindo neste índice a área de construção respeitante ao anexo que, por si, não poderá ser superior a 10% da área total do lote ou parcela.

O coeficiente de ocupação do solo (relação entre a área total de pavimentos e a área da parcela ou lote) será igual ou inferior a 1,00, incluindo neste índice a área de pavimento respeitante ao anexo.

No cálculo dos coeficientes de afectação e de ocupação, não poderá ser considerada a área do lote ou parcela que porventura não se situe na Zona 8.6 conforme definida no Des IX - Solução Proposta, Planta de Síntese.

5 - Admitem-se operações de loteamento para uso residen

cial unifamiliar ou multifamiliar, desde que a área mínima do lote e a profundidade do mesmo, sejam respectivamente iguais a 350 m^2 e 25 m e as condições de edificabilidade cumpram o estipulado nos pontos anteriores deste artigo.

SECÇÃO IX

ARTº 54 - ZONA 9 - ZONA HABITACIONAL DE EXPANSÃO

Na zona Habitacional de Expansão ter-se-ão em conta três zonas distintas; a ZONA HABITACIONAL DE EXPANSÃO COM HABITAT LINEAR EM BANDA, a ZONA HABITACIONAL DE EXPANSÃO COM HABITAT DISPERSO EM COBERTO ARBÓREO e a ZONA HABITACIONAL DE EXPANSÃO COM HABITAT LINEAR DISPERSO, com as seguintes condições de uso e edificabilidade:

ARTº 55 - ZONA 9.1 - ZONA HABITACIONAL DE EXPANSÃO COM HABITAT LINEAR EM BANDA

Esta zona deverá ser objecto de um Plano de Pormenor e que terá em conta os seguintes condicionamentos:

1 - Apenas se permitem construções para habitação unifamiliar ou equipamento recreativo, admitindo-se a título complementar a actividade comercial de pequeno porte.

2 - As novas construções deverão ter, predominantemente, disposição linear em banda contínua, com a orientação dos ventos dominantes.

3 - As novas construções não poderão exceder o r/c, nem a altura de qualquer obstáculo poderá ultrapassar a linha dos 18º contados a partir do plano horizontal rasante com a EM 501, linha esta com origem no limite nascente da plataforma desta estrada.

4 - A densidade máxima admitida é de 15 fogos por hectare.

5 - Nas novas construções, o índice máximo de afectação do solo (relação entre a área total de implantação e a área do lote) será de 0,15, incluindo neste índice a área coberta respeitante ao anexo.

ARTº 56 - ZONA 9.2 - ZONA HABITACIONAL DE EXPANSÃO COM HABITAT DISPERSO EM COBERTO ARBÓREO

Esta zona deverá ser objecto de um Plano de Pormenor e que terá em conta os seguintes condicionamentos:

1 - Apenas se admitem construções para habitação unifamiliar isolada, de cércea máxima igual a r/c+1 para o edifício principal e de r/c para o anexo.

2 - Deverá ser mantida a permeabilidade do solo, devendo evitar-se, também, que as fundações das construções causem alteração ao curso transversal das águas de percolação.

3 - Não são permitidas operações de loteamento se a área média dos lotes resultantes dessa operação for inferior a 1.500 m^2.

4 - Os índices de edificabilidade a que terão de se subordinar as novas construções são:

a) O coeficiente máximo de afectação do solo (relação entre a área total de implantação e a área da parcela ou lote) será de 0,12, incluindo neste índice a área coberta respeitante ao anexo;

b) O coeficiente máximo de ocupação do solo (relação entre a área total de construção e a área da parcela ou lote) será de 0,20, incluindo neste índice a área de construção do anexo;

c) A área máxima de anexos será de 2,5% da área do lote.

5 - Os afastamentos mínimos aos limites do lote serão de 5 metros, para a edificação principal.

ARTº 57 - ZONA 9.3 - ZONA HABITACIONAL DE EXPANSÃO COM HABITAT LINEAR DISPERSO

A execução de quaisquer obras de construção civil, bem como o uso das parcelas e das edificações ficam submetidas ao seguinte:

1 - Admitem-se quaisquer tipos de uso residencial, comercial, serviços, industrial e armazéns.

2 - As construções em terrenos livres, as ampliações ou remodelações de prédios existentes ou a sua substituição por outros, terão uma cércea máxima igual a r/c+1. Só serão autorizadas desde que tenham acesso a arruamentos existentes e daí não resulte prejuízo para as construções envolventes.

3 - As edificações deverão ser implantadas de modo a cumprirem os afastamentos mínimos que se seguem:

a) Afastamento da frente = 10 m
b) Afastamento lateral e do fundo = 5 m

4 - O coeficiente de afectação do solo (relação entre a área total de implantação e a área da parcela ou lote) será igual ou inferior a 0,50, incluindo neste índice a área de construção respeitante aos anexos. No cálculo do coeficiente de afectação do solo, não poderá ser considerada a área da parcela ou lote que porventura não se situe na Zona 9.3, conforme definida no Des IX - Solução Proposta, Planta de Síntese.

5 - Admitem-se operações de loteamento desde que a área mínima do lote seja igual a 2.500 m^2.

CAPÍTULO IV

ÁREAS DE RESERVA PARA A INSTALAÇÃO DA REDE VIÁRIA

ARTº 58 - São consideradas como áreas de reserva para a instalação da Rede Viária Fundamental as correspondentes às faixas assinaladas na peça desenhada VIII - Solução Proposta - Estrutura Viária Principal.

ARTº 59 - Fica proibida a utilização das faixas referidas no Artº 58, excepto quando se trate de arruamentos já devidamente executados ou para os quais já existe projecto de ocupação marginal.

TECNOPOR

CAPÍTULO V

ÁREA DE PAISAGEM PROTEGIDA DO LITORAL DE ESPOSENDE (APPLE)

ARTº 60 - Assim que estiver promulgada por Decreto-Lei a APPLE, a zona abrangida por esta classificação na área de intervenção do presente PGU de Apúlia passará a submeter-se ao estipulado no respectivo Decreto-Lei, não tendo efeito o definido no presente Regulamento para aquela zona, excepto no que concerne às medidas complementares do estabelecido no Decreto-Lei e desde que não se sobreponham à legislação por ele promulgada e se assim o entender a Comissão de Coordenação da Região Norte e a Câmara Municipal de Esposende.

CAPÍTULO VI

CASOS OMISSOS

ARTº 61 - Os casos omissos que suscitem dúvidas de interpretação e não possam conter-se no articulado do presente Regulamento serão resolvidos pela Câmara Municipal, de acordo com o PGU e ouvida a Comissão de Coordenação da Região Norte.

Porto, Março de 1987

ANEXOS

TECNOPOR

ANEXO 1

Tipo de Uso e Condições de Edificabilidade

			ZONAS																			
			1	2	3	4.1	4.2 Norte	4.2 Cent.	4.2 Sul	5	6.1	6.2	7	8.1	8.2	8.3	8.4	8.5	8.6	9.1	9.2	9.3
TIPO DE USO POR PARCELA OU LOTE	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ISOLADA												●	PLANO DE PORMENOR DA COUVE	PLANO DE PORMENOR DE CEDOBÉM	●	●	●		●	●
		GEMINADA												●			●	●	●			●
		BANDA												●			●	●	●	●		●
	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	ISOLADA																●	●			●
		GEMINADA																●	●			●
		BANDA																●	●			●
	ANEXOS DOMÉSTICOS													●			●	●	●	●	●	●
	COMERCIAL E SERVIÇOS	PEQUENO PORTE												●			●	●	●	●		●
		MÉDIO PORTE												●			●	●	●			●
		GRANDE PORTE												●				●				●
	INDUSTRIAL E ARMAZÉNS	PEQUENO PORTE												●			●	●				●
		MÉDIO PORTE																				●
		GRANDE PORTE																				●
	INSTITUCIONAL	EDUCACIONAL												●			●	●	●			●
		SOCIAL, CULTURAL, RELIGIOSO							●					●			●	●	●			●
		RECREATIVO, BALNEAR		●			●	●		●								●	●			
	AGRÍCOLA E AGRO-MARÍTIMA	EXPLORAÇÃO AGRÍCOLA								●	●	●		●			●	●				●
		EXPLORAÇÃO AGRO-MARÍTIMA	●	●																		
		ANEXOS AGRÍCOLAS									●			●			●	●				●
	FLORESTAL	PRESERVAÇÃO FLORESTAL				●	●	●	●													
		PRODUÇÃO FLORESTAL				●																

CONDIÇÕES DE EDIFICABILIDADE	PLANO DE PORMENOR	REALIZADO													●	●						
		A REALIZAR					●													●	●	
	LOTEAMENTO	PERMITIDO																●	●	(2) ●	●	●
		NÃO PERMITIDO												●			●					
	LOTE	ÁREA MÍNIMA																350	350		(3)	2500
		PROFUNDIDADE MÍNIMA																25	25			
	Nº MÁXIMO DE PISOS	EDIFICAÇÃO PRINCIPAL												R/C+2			R/C+1	(2) R/C+2	R/C+2	R/C	R/C+1	R/C+1
		ANEXO												R/C			R/C	R/C	R/C	R/C	R/C	R/C+1
	IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL	À FACE DOS ARRUAMENTOS												●			●	●				
		SEGUNDO OS ALINHAMENTOS DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES												●			●	●				
		AFASTAMENTOS MÍNIMOS																●	●		●	●
	AFASTAMENTOS MÍNIMOS DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL	FRENTE																	3		5	10
		LATERAL																3 (1)	3 (1)		5	5
		FUNDO																	6		5	5
	COEFICIENTE DE AFECTAÇÃO DO SOLO	EDIFICAÇÃO PRINCIPAL+ANEXO												0,50			0,25	0,50	0,33	0,15	0,12	0,50
		ANEXO									0,01			0,10			0,10	0,10	0,10		0,05	
	COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO DO SOLO	EDIFICAÇÃO PRINCIPAL+ANEXO																	1,00		0,20	

OBSERVAÇÕES

(1)- caso de edifícios isolados ou geminados

(2)- densidade máxima igual a 15 fogos por hectare

(3)- Área média dos lotes igual a 1500 m²

TECNOPOR

ANEXO 2

GLOSSÁRIO

AMPLIAÇÃO - Aumento do coeficiente de afectação do solo ou do coeficiente de ocupação do solo

ANEXO - Edificação não incorporada no edifício principal

AFASTAMENTO DA FRENTE - Menor distância entre a edificação e a frente da propriedade

AFASTAMENTO DO FUNDO - Menor distância entre a edificação e os fundos da propriedade

AFASTAMENTO LATERAL - Menor distância entre a edificação e os limites laterais da propriedade adjacentes aos limites da frente

ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO - Área da projecção horizontal da(s) edificação(s)

ÁREA TOTAL DE PAVIMENTOS - Soma das áreas brutas dos pavimentos da edificação

COEFICIENTE DE AFECTAÇÃO DO SOLO - Relação entre a área total de implantação e a área da propriedade

COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO DO SOLO - Relação entre a área total de pavimentos e a área da propriedade

EDIFICAÇÃO - Construção destinada a abrigar qualquer uso