

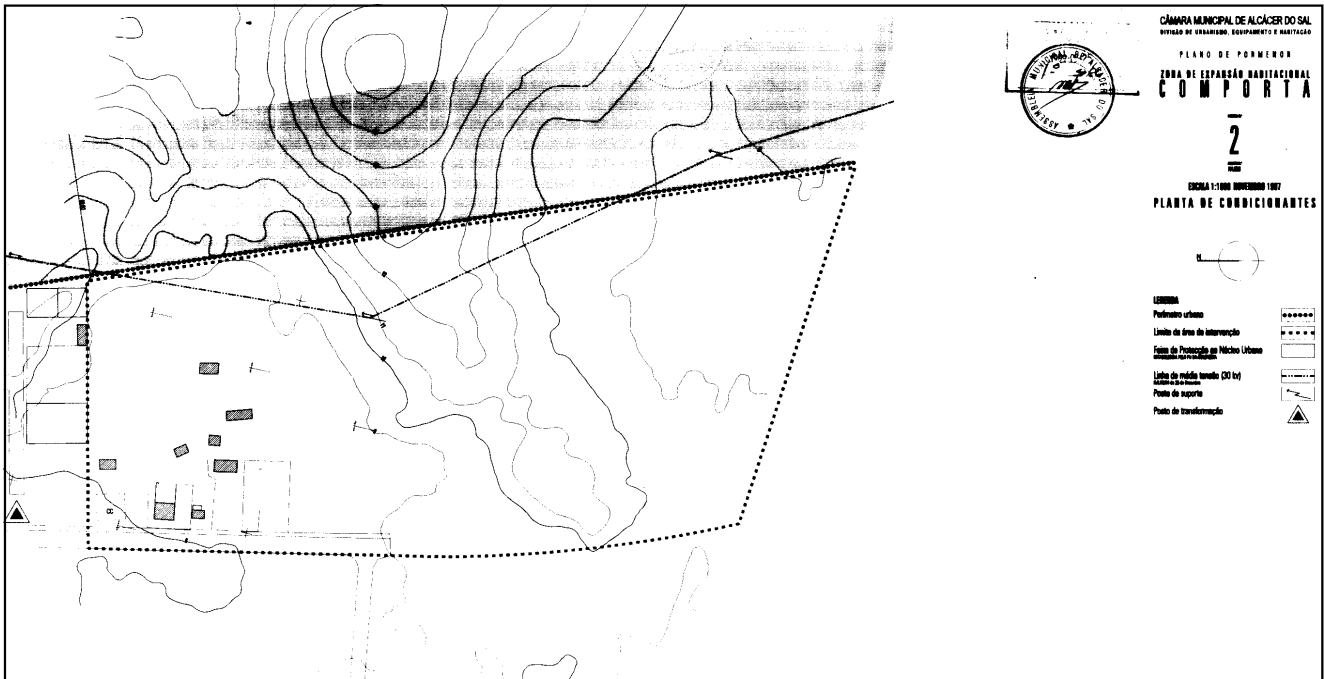
QUADRO SÍNTESE

Área total de terreno	37.220 m ²
Densidade habitacional	16 fogos/ha
Densidade populacional (número médio de 3 habitantes/fogo)	48 habitantes/ha
Índice de utilização bruto *	0,26
Índice de ocupação bruto *	0,19
Proporção construtiva (A.piso1/A.piso0)	0,70
Cércea máxima	6,50 m
Utilização dos lotes	Habituação
N.º de fogos por lote	1
N.º total de fogos	58
Área total de terreno afecta a lotes de habitação	19.947,2 m ²

ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

Vias	5.486,93 m ²
Estacionamentos	1.427,15 m ²
Passeios	3.272,52 m ²
Espaços verdes	1.592,70 m ²
PARQUE DE EXPOSIÇÕES E FEIRA	
Área total afecta ao parque de exposições e feira	5.573,5 m ²
Área para instalação do recinto da feira	2.617,2 m ²
Área complementar	786,4 m ²
Áreas comerciais	552,5 m ²
Áreas técnica e de apoio	60,6 m ²

* Inclui as 'Áreas comerciais' e as 'Áreas técnica e de apoio'



Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/2000

A Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo aprovou, em 18 de Dezembro de 1998, o Plano de Urbanização de Silveiras.

Verifica-se a conformidade formal do Plano de Urbanização com as disposições legais e regulamentares em vigor. O município de Montemor-o-Novo dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 8/94, de 2 de Fevereiro.

O Plano de Urbanização de Silveiras está sujeito a ratificação por alterar as densidades habitacionais e os índices máximos de ocupação e de construção estabelecidos pelo Plano Director Municipal para a sua área de intervenção.

Foi realizado inquérito público, nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e emitidos os pareceres a que se refere o artigo 13.º do mesmo diploma legal.

O Decreto-Lei n.º 69/90 foi entretanto revogado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que aprovou o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, tendo entrado em vigor em 22 de Novembro de 1999, pelo que a ratificação terá agora de ser feita ao abrigo deste diploma.

Considerando o disposto na alínea *d*) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

Nos termos da alínea *g*) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

Ratificar a alteração do Plano de Urbanização de Silveiras, do município de Montemor-o-Novo, publicando-se em anexo à presente resolução os respectivos regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes, que dela fazem parte integrante.

Presidência do Conselho de Ministros, 12 de Maio de 2000. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

Regulamento do Plano de Urbanização de Silveiras

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito, hierarquia, revisão

1 — A área objecto do Plano de Urbanização de Silveiras é a constante da planta de zonamento (síntese) anexa a este Regulamento e corresponde à área integrada no perímetro urbano assinalado.

2 — Todas as acções de intervenção pública ou privada que impliquem alterações do uso do solo a realizar na área de intervenção do Plano de Urbanização de Silveiras respeitarão obrigatoriamente as disposições deste Regulamento, da planta de zonamento e da planta actualizada de condicionantes.

3 — A interpretação das normas regulamentares deste PU faz-se por compatibilidade com outras normas hierarquicamente superiores.

4 — O Plano de Urbanização deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da sua entrada em vigor, em conformidade com o artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos deste Regulamento, adoptam-se as seguintes definições:

- 1) Perímetro urbano — o perímetro urbano é determinado pelo conjunto do espaço urbano e do espaço urbanizável;
- 2) Superfície total (St) — superfície total de um ou mais prédios é a área contida no perímetro

urbano, qualquer que seja o uso do solo preconizado no Plano, e que engloba, nomeadamente, as áreas destinadas a habitação, serviços, comércio, indústria, equipamentos públicos ou de interesse colectivo, espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e faixas para instalação de redes de infra-estruturas urbanas;

- 3) Superfície de urbanização primária (Sp) — conjunto de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e faixas para instalação de redes de infra-estruturas urbanas;
- 4) Superfície de urbanização secundária (Ss) — conjunto de áreas destinadas a equipamentos públicos ou de interesse colectivo;
- 5) Fogo — habitação unifamiliar em edifício isolado ou colectivo, tendo como referência para as áreas urbanizáveis e a preencher o número médio de três habitantes por fogo;
- 6) Construção nova — implementação de projecto de obra de raiz, incluindo pré-fabricados;
- 7) Recuperação de construção existente — obra de renovação que pressupõe a manutenção do volume e traça do edifício existente;
- 8) Ampliação de construção existente — obra que pressupõe aumento volumétrico do edifício existente, com ou sem recuperação da parte existente;
- 9) Alteração da construção existente — obra que por qualquer forma modifica a compartimentação, a forma e a construção existente;
- 10) Cércea e altura do edifício (Ac) — dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média da base da sua fachada principal, até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço.
- 11) Superfície do pavimento — soma das superfícies brutas de todos os pisos (incluindo acessos verticais e horizontais) acima e abaixo do solo, de edifícios construídos ou a construir, incluindo anexos.

Excluem-se das superfícies de pavimento atribuídas pela aplicação do índice de construção as seguintes situações:

Terraços descobertos;
Varandas descobertas;
Garagens, quando situadas em cave;
Serviços técnicos de apoio aos edifícios, tais como: postos de transformação, centrais de emergência, caldeiras, ar condicionado, bombagem de água e esgotos, etc;
Galerias e escadas exteriores comuns;
Arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
Sótãos não habitáveis;

- 12) Densidade bruta (Db) — quociente entre o número total de habitantes e a superfície total, conforme definida no n.º 2);

- 13) Índice de construção (Ic) — quociente entre o somatório das superfícies de pavimento das edificações, conforme definido no n.º 11), e a área do prédio ou prédios a lotear;
- 14) Índice de ocupação (Io) — quociente entre a área resultante da projecção horizontal dos edifícios delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas, e a área do prédio ou prédios a lotear.

CAPÍTULO II

Zonamento

Artigo 3.º

Categorias de espaços

Na área integrada no perímetro urbano do aglomerado de Silveiras e objecto do presente PU, estão delimitadas as seguintes categorias de espaços:

- 1) Espaços urbanos;
- 2) Espaços urbanizáveis.

Artigo 4.º

Espaços urbanos — Âmbito e classificação

1 — Os espaços urbanos delimitados na planta de zonamento são constituídos pelas malhas urbanas do aglomerado em que a totalidade ou a maioria dos lotes se encontram edificados e pelas áreas adjacentes.

2 — Os espaços urbanos classificam-se, quanto ao tipo de intervenção, em:

- a) Espaços urbanos consolidados;
- b) Espaços urbanos a completar.

Artigo 5.º

Espaços urbanos consolidados

1 — Os espaços urbanos consolidados correspondem a malhas urbanas consolidadas onde a construção de raiz, a recuperação, a alteração e a ampliação dos edifícios se faz na maior parte dos casos lote a lote.

2 — A construção, recuperação, alteração e ampliação de edifícios nos espaços urbanos consolidados deverão obedecer às seguintes disposições, sem prejuízo da sua eventual regulamentação por plano de pormenor:

- a) Cumprir o RGEU;
- b) A altimetria e volumetria das edificações deverão integrar-se na altimetria e volumetria dominantes da malha onde se inserem;
- c) O tipo de cor e o tipo de acabamentos exteriores das edificações deverão integrar-se no tipo de cor e no tipo de acabamentos dominantes da malha onde se inserem;
- d) Serão mantidos os alinhamentos definidos pelas construções existentes, se outros não forem fixados pela Câmara Municipal.

Artigo 6.º

Espaços urbanos a completar

1 — Os espaços urbanos a completar são áreas urbanas com zonas importantes por preencher, com dimen-

são suficiente para operações de loteamento e ou para a localização de serviços, novos equipamentos e espaços verdes.

2 — A construção, exceptuando-se a edificação em parcelas destacadas nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 448/91, deverá ser precedida por plano de pormenor ou projectos de loteamento que atendam à relação equilibrada com a área construída da envolvente e às redes de infra-estruturas existentes.

Quer a construção a erigir em parcelas destacadas, quer a construção prevista em áreas abrangidas por planos de pormenor ou projecto de loteamento, respeitarão os parâmetros urbanísticos definidos no presente Regulamento para as unidades operativas de planeamento e gestão onde aqueles espaços se inserem, com os seguintes valores máximos:

Densidade bruta máxima: 80 hab./ha;
Índice de construção máximo — 0,44;
Índice de ocupação máximo — 0,33;
Cércea máxima — dois pisos ou 6,5 m.

Artigo 7.º

Espaços urbanizáveis

1 — Os espaços urbanizáveis são áreas não comprometidas com construção, destinadas à expansão habitacional e actividades comerciais complementares e à instalação de serviços e de novos equipamentos.

2 — A construção, exceptuando-se a edificação em parcelas destacadas nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 448/91, deverá ser precedida por plano de pormenor ou projecto de loteamento.

Quer a construção a erigir em parcelas destacadas, quer a construção prevista em áreas abrangidas por planos de pormenor ou projecto de loteamento, respeitarão os parâmetros urbanísticos definidos no presente Regulamento para as unidades operativas de planeamento e gestão onde aqueles espaços se inserem, com os seguintes valores máximos:

Densidade bruta máxima: 80 hab./ha;
Índice de construção máximo: 0,44;
Índice de ocupação máximo: 0,33;
Cércea máxima: dois pisos ou 6,5 m.

Artigo 8.º

Serviços e indústrias inseridos nos espaços urbanos e urbanizáveis

Nas áreas urbanas e urbanizáveis é permitida a instalação de indústrias das classes C e D, desde que devidamente licenciadas junto da entidade coordenadora respectiva, nos termos do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, e do Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto.

Artigo 9.º

Estrutura verde

A estrutura verde do aglomerado integra a área verde de protecção *non aedificandi* à estrada nacional, que deverá corresponder, no mínimo (sem prejuízo das cons-

truções existentes e das vias secundárias propostas), à faixa compreendida entre a berma e uma linha paralela à mesma distanciada 20 m do eixo da via. A estrutura verde integra ainda as faixas de protecção de 10 m às linhas de água (5 m para cada lado) e os espaços verdes de utilização colectiva complementares dos espaços urbanos e urbanizáveis.

Artigo 10.º

Equipamentos

1 — Os equipamentos existentes, programados e propostos no âmbito do PU estão assinalados na planta de zonamento (síntese). Os equipamentos, com excepção do campo de futebol, que se localiza fora do perímetro urbano, são caracterizados nos artigos do presente Regulamento relativos às unidades operativas de planeamento e gestão.

2 — A localização dos equipamentos propostos pode ser alterada dentro do limite da unidade operativa de planeamento e gestão onde se inserem, se tal se revelar conveniente em função da evolução do processo de implementação do PU.

3 — Podem ser previstos outros equipamentos que venham a ser considerados necessários, durante a implementação do PU, em espaços de cedência decorrentes de operações de loteamento.

Artigo 11.º

Áreas a ceder ao município

Nas operações de loteamento e obras de urbanização a realizar nos espaços urbanos a completar e espaços urbanizáveis, serão cedidas ao município as áreas que integram as superfícies de urbanização primária (Sp) e de urbanização secundária (Ss), conforme definidas no artigo 2.º do presente Regulamento, nomeadamente:

- a) São cedidos os espaços destinados a arruamentos, estacionamento e faixas para redes de infra-estruturas urbanas, com a aplicação dos critérios e parâmetros de dimensionamento que constam dos artigos 15.º e 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, alterados pela Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 334/95, de 28 de Dezembro, e da Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

A rede viária deverá respeitar o traçado das novas vias previstas na planta de zonamento (síntese) ou propor um traçado alternativo devidamente justificado e como tal aceite pela Câmara Municipal de Montemor-o-Novo;

- b) São cedidos os espaços verdes e de utilização colectiva e os espaços destinados a equipamentos públicos com a aplicação dos critérios e parâmetros de dimensionamento que constam dos artigos 15.º e 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, alterados pela Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 334/95, de 28 de Dezembro, e da Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

Não se aplicam estes critérios aos prédios ou conjunto de prédios nos quais a cedência daqueles espaços esteja definida no presente Regulamento e ou assinalada na planta de zona-

mento, e cujos parâmetros de dimensionamento igualem ou ultrapassem as áreas na portaria atrás referida.

Artigo 12.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

1 — Os espaços urbanos e urbanizáveis agrupam-se em unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG), zonas cujas características apresentam uma lógica de desenvolvimento com uma certa autonomia. Durante a vigência do PU poderá ser estabelecida uma hierarquia de gestão sem prejuízo dos projectos de loteamento de iniciativa particular que venham a implantar-se.

2 — O plano de pormenor de iniciativa municipal pode abranger parte ou a totalidade de uma ou várias UOPG.

3 — São quatro as unidades operativas de planeamento e gestão estabelecidas pelo presente PU para o aglomerado de Silveiras:

UOPG 1;
UOPG 2;
UOPG 3;
UOPG 4.

Artigo 13.º

UOPG 1

1 — Unidade operativa de planeamento e gestão 1 — unidade compreendida entre a Rua do 1.º de Maio e o extremo poente do aglomerado. Abrange território a norte e a sul da EN 4.

Inclui espaços urbanos consolidados, com uma superfície total (St) aproximada de 5,72 ha, espaços urbanos a completar com uma superfície total (St) aproximada de 3,89 ha e espaços urbanizáveis com uma superfície total (St) aproximada de 2,99 ha.

2 — Nos espaços urbanos consolidados a construção, recuperação, alteração e ampliação dos edifícios deverão cumprir o estabelecido no artigo 5.º do presente Regulamento.

Ocupação existente e proposta:

Habitação unifamiliar e plurifamiliar (número de fogos aproximado — 44);
Principal equipamento existente — posto médico (localização a alterar);
Propõem-se espaços verdes de protecção integrados na estrutura verde do aglomerado.

3 — Nos espaços urbanos a completar a construção deverá cumprir o estabelecido no artigo 6.º do presente Regulamento os seguintes parâmetros urbanísticos:

Db máxima — 60 hab./ha;
Ic máximo — 0,33;
Ic máximo para habitação — 0,3;
Io máximo — 0,25;
Io máximo para habitação — 0,23;
Ac — dois pisos ou 6,5 m;
Cedências — em conformidade com o disposto no artigo 11.º do presente Regulamento.

Ocupação prevista e proposta:

Habitação unifamiliar e ou plurifamiliar;
Comércio e serviços;

Principal equipamento proposto assinalado na planta de zonamento em espaço previsto para o efeito — escola primária EB 1 (área do terreno — 1800 m²);
Espaços verdes de protecção integrados na estrutura verde do aglomerado.

4 — Nos espaços urbanizáveis a construção deverá cumprir o estabelecido no artigo 7.º do presente Regulamento os seguintes parâmetros urbanísticos:

Db máxima — 60 hab./ha;
Ic máximo — 0,33;
Ic máximo para habitação — 0,3;
Io máximo — 0,25;
Io máximo para habitação — 0,23;
Ac — dois pisos ou 6,5 m;
Cedências — em conformidade com o disposto no artigo 11.º do presente Regulamento.

Ocupação prevista e proposta:

Habitação unifamiliar e ou plurifamiliar;
Comércio e serviços.

Artigo 14.º

UOPG 2

1 — Unidade operativa de planeamento e gestão 2 — unidade compreendida entre a Rua do 1.º de Maio e o arruamento/eixo do aglomerado — principal acesso de e para o aglomerado a partir da EN 4. Inclui espaços urbanos consolidados com uma superfície total (St) aproximada de 0,36 ha, espaços urbanos a completar com uma superfície total (St) aproximada de 0,40 ha e espaços urbanizáveis com uma superfície total (St) aproximada de 4,65 ha.

2 — Nos espaços urbanos consolidados a construção, recuperação, alteração e ampliação dos edifícios deverão cumprir o estabelecido no artigo 5.º do presente Regulamento.

Ocupação existente — habitação unifamiliar e plurifamiliar (número de fogos aproximado — três).

3 — Nos espaços urbanos a completar a construção deverá cumprir o estabelecido no artigo 6.º do presente Regulamento e os seguintes parâmetros urbanísticos:

Db máxima — 60 hab./ha;
Ic máximo — 0,33;
Ic máximo para habitação — 0,3;
Io máximo — 0,25;
Io máximo para habitação — 0,23;
Ac — dois pisos ou 6,5 m;
Cedências — em conformidade com o disposto no artigo 11.º do presente Regulamento.

Ocupação prevista e proposta:

Habitação unifamiliar e ou plurifamiliar;
Comércio e serviços;
Espaços verdes de protecção integrados na estrutura verde do aglomerado.

4 — Nos espaços urbanizáveis a construção deverá cumprir o estabelecido no artigo 7.º do presente Regulamento e os seguintes parâmetros urbanísticos:

Db máxima — 80 hab./ha;
Ic máximo — 0,44;

Ic máximo para habitação — 0,4;
Io máximo — 0,33;
Io máximo para habitação — 0,3;
Ac — dois pisos ou 6,5 m;
Cedências — em conformidade com o disposto no artigo 11.º do presente Regulamento.

Ocupação prevista e proposta:

Habitação unifamiliar e ou plurifamiliar;
Comércio e serviços;
Principais equipamentos propostos assinalados na planta de zonamento em espaço previsto para o efeito — centro infantil e tanque de aprendizagem (área do terreno — 800 m²);
Espaço verde de protecção integrado na estrutura verde do aglomerado.

Artigo 15.º

UOPG 3

1 — Unidade operativa de planeamento e gestão 3 — área urbana que corresponde ao plano de pormenor a implementar pela Câmara Municipal de Montemor-o-Novo compreendida entre o arruamento/eixo do aglomerado e a área construída que se desenvolve junto ao posto de abastecimento de combustível, constitui um espaço urbano a completar com uma superfície total (St) aproximada de 3,52 ha.

2 — No espaço urbano a completar a construção deverá cumprir o estabelecido no artigo 7.º do presente Regulamento e os seguintes parâmetros urbanísticos:

Db máxima — 80 hab./ha;
Ic máximo — 0,44;
Ic máximo para habitação — 0,4;
Io máximo — 0,33;
Io máximo para habitação — 0,3;
Ac — dois pisos ou 6,5 m;

Ocupação prevista e proposta:

Habitação unifamiliar e ou plurifamiliar (número de fogos previstos pelo PP — 56);
Comércio e serviços;
Espaço verde de protecção integrado na estrutura verde do aglomerado;
Principais equipamentos existentes ou em implementação — escola primária e cantina escolar, polidesportivo descoberto, centro de dia e nova sede da junta de freguesia, centro cultural;
Principal equipamento proposto — extensão do centro de saúde.

Artigo 16.º

UOPG 4

1 — Unidade operativa de planeamento e gestão 4 — áreas urbanas e urbanizáveis entre o posto de abastecimento de combustível e o limite nascente do aglomerado. Inclui espaços urbanos consolidados com uma superfície total (St) aproximada de 2,05 ha, espaços urbanos a completar com uma superfície total (St) aproximada de 1,07 ha e espaços urbanizáveis com uma superfície total (St) aproximada de 4,32 ha.

2 — Nos espaços urbanos consolidados, a construção, recuperação, alteração e ampliação dos edifícios deverão cumprir o estabelecido no artigo 5.º do presente Regulamento.

Ocupação existente — habitação unifamiliar e plurifamiliar (número de fogos aproximado — 21).

3 — Nos espaços urbanos a completar, a construção deverá cumprir o estabelecido no artigo 6.º do presente Regulamento e os seguintes parâmetros urbanísticos:

Db máxima — 60 hab./ha;
 Ic máximo — 0,33;
 Ic máximo para habitação — 0,3;
 Io máximo — 0,25;
 Io máximo para habitação — 0,23;
 Ac — dois pisos ou 6,5 m;
 Cedências — em conformidade com o disposto no artigo 11.º do presente Regulamento.

Ocupação prevista e proposta:

Habitação unifamiliar e ou plurifamiliar;
 Comércio e serviços.

4 — Nos espaços urbanizáveis a construção deverá cumprir o estabelecido no artigo 7.º do presente Regulamento e os seguintes parâmetros urbanísticos:

Db máxima — 60 hab./ha;
 Ic máximo — 0,33;
 Ic máximo para habitação — 0,3;
 Io máximo — 0,25;

Io máximo para habitação — 0,23;

Ac — dois pisos ou 6,5 m;

Cedências — em conformidade com o disposto no artigo 11.º do presente Regulamento.

Ocupação prevista e proposta:

Habitação unifamiliar e ou plurifamiliar;

Comércio e serviços;

Espaço verde de protecção integrado na estrutura verde do aglomerado.

Artigo 17.º

Faseamento do PU

O faseamento da implementação do Plano de Urbanização de Silveiras será definido pela Câmara Municipal em função do programa de execução das infra-estruturas e da delimitação das unidades operativas de planeamento e gestão.

A Câmara Municipal de Montemor-o-Novo poderá alterar o referido faseamento em qualquer momento, em função da dinâmica de crescimento do aglomerado.

Os projectos de loteamento poderão ser implementados, independentemente do faseamento previsto pela Câmara Municipal, se os respectivos empreendimentos suportarem os custos das infra-estruturas internas e de ligação às infra-estruturas municipais existentes, nos locais indicados pelo município, e comparticiparem nos custos dos sistemas gerais, de acordo com taxas específicas aprovadas pela Assembleia Municipal.

