

PUOAZ

Plano de Urbanização de Oliveira de Azeméis

Regulamento Dezembro de 2007

Coordenador: Jorge Carvalho

Equipa Técnica: Ana Blanco, Filomena Farinhas, Carlos Patrão, Luís Castro

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	4
Art.º 1º – Objecto.....	4
Art.º 2º – Composição do Plano.....	4
Art.º 3º – Vinculação e Utilização.....	4
Art.º 4º – Definições	5
CAPÍTULO II. PATRIMÓNIO E CONDICIONANTES	7
Secção 1 – Património	7
Art.º 5º – Âmbito, Objectivos e Identificação.....	7
Art.º 6º – Conjuntos Urbanos com valor patrimonial	7
Art.º 7º – Núcleos Rurais Edificados com valor patrimonial	7
Art.º 8º – Espaços Ambientais.	8
Art.º 9º – Edifícios com valor patrimonial	8
Art.º 10º – Elementos Pontuais com valor patrimonial	8
Art.º 11º – Pontes.....	8
Art.º 12º – Achados Arqueológicos	8
Secção 2 – Servidões e Restrições de Utilidade Pública.....	8
Art.º 13º – Âmbito, Objectivos e Identificação.....	8
Art.º 14º – Regime.....	9
Secção 3 – Outras Condicionantes.....	9
Art.º 15º – Identificação.....	9
Art.º 16º – Alterações topográficas e abate de árvores.....	9
Art.º 17º – Vias propostas	9
Art.º 18º – Ferrovia.....	10
Art.º 19º – Redes subterrâneas de infra-estruturas.....	10
Art.º 20º – Linhas Eléctricas.....	10
Art.º 21º – Ruído	10
Art.º 22º – Usos incompatíveis.....	11
Art.º 23º – Interdições	11
CAPÍTULO III. USO DO SOLO.....	11
Art.º 24º – Elementos de organização espacial	11
Art.º 25º – Elementos Estruturantes.....	11
Art.º 26º – Unidades Territoriais.....	12
Art.º 27º – Classes e Categorias do Solo.....	12
Secção 1 – Estrutura Viária	13
Art.º 28º – Âmbito, Objectivos e Identificação.....	13
Art.º 29º – Estradas Nacionais	13
Art.º 30º – Vias Municipais.....	13
Art.º 31º – Ferrovia.....	15
Art.º 32º – Percursos e Espaços Pedonais	15
Art.º 33º – Desenvolvimento dos projectos	16

Secção 2 – Estrutura Ecológica	16
Art.º 34º – Âmbito, Objectivos e Identificação	16
Art.º 35º – Verde Urbano (VU)	16
Art.º 36º – Parque Urbano (PU)	17
Art.º 37º – Verde Terreiro (VT)	17
Art.º 38º – Verde Complementar (VC)	17
Art.º 39º – Verde Protecção (P)	17
Art.º 40º – Quintas (Q)	17
Art.º 41º – Solo Rural Complementar (R)	17
Secção 3 – Zonas de Equipamentos	18
Art.º 42º – Âmbito, Objectivos e Identificação	18
Art.º 43º – Regras Gerais	18
Art.º 44º – Programas Específicos	19
Secção 4 – Zonas de Equipamentos Especiais (ZE)	20
Art.º 45º – Âmbito, Objectivos e Identificação	20
Art.º 46º – Regras de Ocupação	21
Secção 5 – Zonas Terciárias	21
Art.º 47º – Âmbito, Objectivos e Identificação	21
Art.º 48º – Centro da Cidade (TC)	21
Art.º 49º – Centros Locais Tipificados (T2 e T3)	22
Art.º 50º – Centros Locais não Tipificados (T11 a T16)	22
Art.º 51º – Grandes Superfícies Comerciais (TG)	22
Art.º 52º – Centro de Apoio à Indústria (TI)	23
Secção 6 – Zonas Industriais (ZI)	23
Art.º 53º – Âmbito, Objectivos e Identificação	23
Art.º 54º – Regras de Ocupação	23
Secção 7 – Zonas Habitacionais	23
Art.º 55º – Âmbito, Objectivos e Identificação	23
Art.º 56º – Regras Gerais	23
Art.º 57º – Zonas Habitacionais H0	24
Art.º 58º – Zonas Habitacionais H1	24
Art.º 59º – Zonas Habitacionais H2	25
Art.º 60º – Zonas Habitacionais H3	25
Art.º 61º – Zonas Habitacionais H4	26
Secção 8 – Regras Genéricas	27
Art.º 62º – Espaço Público e Alinhamentos	27
Art.º 63º – Muros de Suporte e Desníveis de Terreno	27
Art.º 64º – Estacionamento	27
Art.º 65º – Diversos relativos a Edifícios	28
CAPÍTULO IV. REGRAS PARA A EXECUÇÃO DO PLANO	28
Secção 1 – Regras Gerais	28
Art.º 66º – Princípios	28
Art.º 67º – Estudos Urbanísticos	28
Art.º 68º – Infra-estruturas	28

Art.º 69º –	Processos de Execução	29
Art.º 70º –	Unidades de Execução	29
Art.º 71º –	Sequências e Condições Prévias à Edificação.....	29
Art.º 72º –	Aquisição de terreno destinado a infra-estruturas.....	30
Secção 2 – Regras Perequativas.....		30
Art.º 73º –	Âmbito, Princípios e Objectivos	30
Art.º 74º –	Perequação dos Benefícios	30
Art.º 75º –	Perequação dos Encargos.....	31
Secção 3 – Intervenções Estratégicas e Prioritárias.....		32
Art.º 76º –	Âmbito e Objectivos	32
Art.º 77º –	Identificação preliminar	32
Art.º 78º –	Orientações Gerais	33
CAPÍTULO V. DISPOSIÇÕES FINAIS		33
Art.º 79º –	Direitos Adquiridos.....	33
Art.º 80º –	Revogações.....	33
Art.º 81º –	Entrada em vigor.....	33

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.º 1º – Objecto

1. O Plano de Urbanização de Oliveira de Azeméis (PUOAZ) estabelece o regime de uso do solo na área por ele abrangida e define a organização espacial da Cidade de Oliveira de Azeméis.
2. O perímetro da área abrangida pelo PUOAZ, tal como o perímetro urbano da Cidade, são assinalados na Planta de Zonamento.

Art.º 2º – Composição do Plano

1. O PUOAZ é constituído por:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Zonamento, à escala 1:5000 – tendo anexas, à mesma escala, Planta de Património, Planta Perequativa e Planta de Orientação Executória;
 - c) Planta de Condicionantes, à escala 1:5000.
2. O PUOAZ é acompanhado por;
 - a) Relatório e Programa de Execução, com caracterização/diagnóstico da Cidade existente e fundamentação das soluções adoptadas, incluindo disposições indicativas das intervenções municipais, bem como dos respectivos custos financeiros – tendo em anexo fichas relativas a intervenções estratégicas e prioritárias;
 - b) Relatório Ambiental;
 - c) Planta de Enquadramento, à escala 1:20 000;
 - d) Planta da Situação Existente, à escala 1:5 000;
 - e) Planta Cadastro de Operações Urbanísticas, de Dezembro de 2007, à escala 1:5 000;
 - f) Planta de Infra-estruturas (viárias, de abastecimento de água, de saneamento e de energia eléctrica), à escala 1:5 000;
 - g) Carta da Estrutura Ecológica, à escala 1:5 000;
 - h) Extracto do PDM (Planta de Ordenamento, Planta de Condicionantes e Regulamento);
 - i) Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação.

Art.º 3º – Vinculação e Utilização

1. As disposições do PUOAZ são de cumprimento obrigatório nas acções públicas e privadas.
2. O PUOAZ, na área por ele abrangida:
 - a) Orienta a elaboração de planos de pormenor, estudos urbanísticos e demais regulamentação municipal;
 - b) Tem aplicação directa no desenvolvimento de unidades de execução e nos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas.
3. As condicionantes à edificabilidade são, além das estabelecidas no presente Plano, as previstas na legislação geral e especial em vigor, prevalecendo as mais restritivas.
4. As representações gráficas constantes nas Plantas de Zonamento e de Condicionantes, estabelecidas às escalas referidas no número 1 do artigo 2º, são sujeitas à interpretação técnica e, quando aplicável:
 - a) Referenciadas aos traçados das vias, conforme respectivos estudos prévios;
 - b) Admitindo ajustes não superiores a 10m entre zonamento e cadastro no tardo dos lotes.

Art.º 4º – Definições

1. Siglas:
 - a) CMOA – Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis;
 - b) PUOAZ – Plano de Urbanização de Oliveira de Azeméis (o presente Plano);
 - c) ABC – Área Bruta de Construção;
 - d) RJGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
2. Referências Fundiárias:
 - a) Propriedade, ou Prédio: a totalidade de uma unidade fundiária juridicamente constituída;
 - b) Área Marginante (de uma propriedade): a parte ou o todo de uma propriedade, inserida em zona habitacional ou na zona central (TC), com área não superior a 1000m², distanciada até 25m de via pública pavimentada com redes eléctrica e de água;
 - c) Lote urbano ou Lote: propriedade destinada à edificação e constituída através de uma operação de loteamento; ou propriedade localizada em Zona Habitacional, Terciária ou Industrial, que se conforme com as soluções morfotipológicas previstas para a zona pelo PUOAZ e confronte com espaço público suficiente, não se justificando o respectivo loteamento.
3. Referências Urbanísticas:
 - a) Zona: cada uma das categorias e subcategorias de solo delimitadas na Planta de Zonamento,
 - b) Morfologia Urbana, ou Morfotipologia: expressão física de uma zona de cidade, resultante das características do seu espaço público, das parcelas destinadas à edificação e dos edifícios nelas implantados e, ainda, da forma como estes três elementos se articulam entre si;
 - c) Zona Urbana Consolidada: definida na alínea o) do artigo 2º do DL 555/99 (repblicado conforme Lei nº 60/2007, de 4 de Setembro), corresponde no PUOAZ à estabelecida no artigo 74º, nº 1, alínea b) deste regulamento;
 - d) Espaço Público: toda a área de circulação e de estar, de pessoas e de veículos, incluindo vias, estacionamento, largos e verde urbano, destinadas ao usufruto de toda a população;
 - e) Alinhamento: linha que define a implantação de edifícios, de muros e de outros elementos de composição urbana.
4. Funções:
 - a) Função Terciária ou Terciário: os serviços, os escritórios, a administração pública, o comércio retalhista, a hotelaria e os estabelecimentos de restauração e de bebidas.
5. Áreas e Índice de Construção:
 - a) Área Bruta de Construção: é a soma das área de pavimento medidas pelo extradorso das paredes externas, acima e abaixo do solo, incluindo escadas, caixas de elevadores, alpendres e anexos, e excluindo espaços livres de uso público cobertos pela edificação, zonas de sótão sem pé direito regulamentar, terraços e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios;
 - b) Índice de Construção: quociente entre a ABC e a área a que esta se reporta.
6. Referências edificatórias perequativas (relativas a uma propriedade ou conjunto de propriedades):
 - a) Edificabilidade – possibilidade construtiva, medida em m² de ABC, decorrente da aplicação das regras urbanísticas estabelecidas pelo PUOAZ;
 - b) Direito Abstracto de Construir – corresponde à edificabilidade média de uma determinada área urbana, identificada pelo PUOAZ para efeitos perequativos;
 - c) Direito Concreto de Construir – possibilidade construtiva do promotor, resultante do acto de licenciamento ou admissão de uma operação urbanística.

7. Usos de lotes e edifícios

- a) Utilização ou Uso: funções ou actividades específicas e autónomas que se desenvolvem num lote ou num edifício;
- b) Unidade funcional: cada um dos espaços autónomos de um lote ou de um edifício associados a uma determinada utilização;
- c) Anexo: edifício, ou parte dele, com função complementar e entrada autónoma pelo logradouro ou espaço público; não possui título de propriedade autónomo, nem constitui unidade funcional;

8. Referências relativas a edifícios

- a) Fachada: conjunto formado por todos os elementos que integram a construção e são representáveis em alçado;
- b) Cércea: distância vertical compreendida entre a cota de intersecção do plano superior da cobertura com as fachadas e a cota do pavimento (do espaço público confinante ao lote, ou do logradouro, conforme as correspondentes fachadas);
- c) Número de pisos: número de pavimentos sobrepostos, com excepção dos que constituam integralmente cave e de sótãos em que a área habitável não ultrapasse 30% da área da cobertura;
- d) Cave: piso de um edifício em que a cota do plano inferior da laje de cobertura esteja, em média, a menos de 0,9m acima da cota do terreno adjacente; ou parte de piso de um edifício que, excluindo uma faixa de 6,0m paralela à parede mais desenterrada, obedeça na restante parte às referidas condições;
- e) Sótão: espaço entre a última laje e a cobertura.

9. Tipos de obra relativas a edifícios:

- a) Construção, ou Construção Nova – obras de criação de nova edificação;
- b) Ampliação – obras que resultem no aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente;
- c) Alteração – obras que resultem na 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 da área de pavimento ou de implantação ou da cércea;
- d) Conservação – obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração;
- e) Reabilitação: obras destinadas a melhorar as condições de uso de uma edificação, podendo implicar a sua alteração e/ou ampliação, mas com conservação e valorização dos seus elementos estruturais e decorativos de interesse, tendo como referência a época ou épocas em que foi construído;
- f) Reconstrução com preservação da fachada – obras de construção subsequentes à demolição parcial de uma edificação existente, com preservação das fachadas principais (salvo elementos dissonantes) e sem aumento de cércea e do volume edificado;
- g) Reconstrução sem preservação da fachada – obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, com reconstituição da fachada e sem aumento de cércea e do volume edificado.

CAPÍTULO II. PATRIMÓNIO E CONDICIONANTES

Secção 1 – Património

Art.º 5º – Âmbito, Objectivos e Identificação

1. Integram o património da Cidade os conjuntos, edifícios, espaços livres e elementos pontuais, incluindo bens culturais classificados ou em vias de classificação, cujas características morfológicas, arquitectónicas, ambientais ou arqueológicas se pretendem salvaguardar e valorizar e que como tal sejam identificados.
2. Entende-se por salvaguarda e valorização de um bem patrimonial:
 - a) A preservação do seu carácter e elementos identitários, sem prejuízo da sua adaptação a usos actuais;
 - b) O condicionamento de ocupações no espaço envolvente, evitando as que possam ser negativas para o seu enquadramento.
3. O inventário do património constante na Planta de Património abrange:
 - a) Conjuntos Urbanos com valor patrimonial;
 - b) Núcleos Rurais Edificados com valor patrimonial;
 - c) Quintas;
 - d) Parque Urbano de La Salette;
 - e) Espaços Ambientais;
 - f) Edifícios com valor patrimonial;
 - g) Elementos Pontuais com valor patrimonial;
 - h) Pontes.
4. Para os fins estabelecidos em 1 e 2 são estabelecidas regras:
 - a) No Capítulo III, para os bens patrimoniais referidos nas alíneas c) e d) do número 3;
 - b) Nos artigos seguintes, para os bens patrimoniais referidos nas demais alíneas.
5. Ficam sujeitos às disposições do presente Regulamento os bens patrimoniais que, não constando no inventário referido no número 3, para o efeito venham a ser ulterior e expressamente reconhecidos pela CMOA.

Art.º 6º – Conjuntos Urbanos com valor patrimonial

1. Os Conjuntos Urbanos com valor patrimonial constituem unidades urbanas características de determinada época, reveladoras da sua história.
2. Todas as intervenções nestes locais devem preservar a morfologia urbana e as tipologias predominantes de espaço público, parcelas e edifícios, sem prejuízo de intervenções qualificadoras ao nível funcional e formal, procurando uma equilibrada mistura funcional entre a habitação e o reforço das funções terciárias.

Art.º 7º – Núcleos Rurais Edificados com valor patrimonial

1. Os Núcleos Rurais Edificados constituem concentração de edifícios de génese rural, frequentemente associados a uma quinta.
2. As intervenções nestes locais devem preservar fachadas, muros altos e construções de apoio agrícola, sem prejuízo de intervenções qualificadoras ao nível funcional e formal.

Art.º 8º – Espaços Ambientais.

1. Os Espaços Ambientais, a que se reconhece importância paisagística e ambiental, integram linhas de água, com as respectivas margens e encostas.
2. Nestes espaços deve ser mantida a topografia actual, o mosaico agro-florestal (salvo quando destinados a Verde Urbano) e a presença arbórea, qualificando a linha de água.

Art.º 9º – Edifícios com valor patrimonial

1. Os Edifícios com valor patrimonial são edificações às quais se reconhece valor arquitectónico e/ou significado cultural.
2. São desejáveis obras de conservação e permitidas obras de reabilitação respeitando, sempre que possível, estrutura, fachada e configuração geral do edifício.
3. Deverão ser estabelecidas, em regulamento municipal, disposições detalhadas para a reabilitação e valorização destes edifícios.

Art.º 10º – Elementos Pontuais com valor patrimonial

1. Os Elementos Pontuais com valor patrimonial referem-se a cruzeiros, alminhas e fontes.
2. Estes elementos devem ser conservados e valorizados, o que inclui o tratamento adequado da sua área envolvente.

Art.º 11º – Pontes

1. As Pontes a que se reconhece valor patrimonial devem ser conservadas, valorizadas e mantidas em utilização.
2. A conservação e valorização incluem a sua área envolvente e os caminhos que lhes dão acesso.

Art.º 12º – Achados Arqueológicos

1. É obrigatória a participação imediata à CMOA dos testemunhos arqueológicos encontrados, em domínio público ou particular.
2. Os promotores de obras ficam obrigados a suspender a execução dos trabalhos sempre que, no decorrer dos mesmos, se verifique a descoberta de achados arqueológicos.
3. O prosseguimento dos trabalhos depende do estudo, identificação e registo dos elementos descobertos, tarefa para a qual a CMOA poderá recorrer às entidades competentes, nomeadamente ao Instituto Português de Arqueologia e ao Instituto Português do Património Arquitectónico.

Secção 2 – Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Art.º 13º – Âmbito, Objectivos e Identificação

1. As servidões e restrições de utilidade pública assinaladas na Planta de Condicionantes são as em vigor na área abrangida pelo PUOAZ, com vista à salvaguarda de valores ambientais, de imóveis com valor patrimonial, de infra-estruturas básicas, de infra-estruturas de transporte e comunicações, e de equipamentos.
2. Os valores ambientais identificados são:
 - a) Domínio Público Hídrico;
 - b) Margens e Zonas Inundáveis em perímetros urbanos;
 - c) Reserva Ecológica Nacional;
 - d) Reserva Agrícola Nacional.

3. Os imóveis identificados são:
 - a) Imóveis classificados;
 - b) Imóveis em vias de classificação;
4. As infra-estruturas básicas com regimes de protecção são:
 - a) Rede de distribuição de Energia Eléctrica;
 - b) Reservatórios;
 - c) Rede de água;
 - d) Rede de esgotos;
 - e) Rede de gás.
5. As infra-estruturas de transporte e comunicações são:
 - a) IC2, estradas nacionais e estradas regionais;
 - b) Ferrovia.
6. Os equipamentos identificados são:
 - a) Edifícios escolares;
 - b) Marcos geodésicos.

Art.º 14º – Regime

A ocupação, uso e transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições de utilidade pública obedecem ao disposto na legislação aplicável, cumulativamente com as disposições do PUOAZ que com elas sejam compatíveis.

Secção 3 – Outras Condicionantes

Art.º 15º – Identificação

São estabelecidas, para além das previstas na Secção anterior, condicionantes relativas a:

- c) Alterações topográficas e abate de árvores;
- d) Vias propostas;
- e) Ferrovia;
- f) Redes subterrâneas de infra-estruturas;
- g) Linhas eléctricas;
- h) Ruído;
- i) Usos incompatíveis;
- j) Interdições.

Art.º 16º – Alterações topográficas e abate de árvores

Só são permitidas alterações topográficas e abate de árvores nas seguintes condições:

- a) Conforme licenciamento de loteamento ou construção;
- b) Como acto corrente de exploração agrícola ou florestal, quando daí não decorram inconvenientes urbanísticos ou paisagísticos e seja cumprida a legislação em vigor.

Art.º 17º – Vias propostas

Não é permitida a construção numa faixa de 40m para um e outro lado do eixo das vias previstas no PUOAZ (não existentes), enquanto estas não dispuserem de estudo prévio aprovado pela CMOA.

Art.º 18º – Ferrovia

1. Não é permitida construção na faixa de 20m medida para um e outro lado do eixo do caminho-de-ferro.
2. Admite-se a ampliação de edifícios existentes, desde que a distância não inferior a 12m do eixo da caminho-de-ferro e se daí não decorrerem inconvenientes urbanísticos.

Art.º 19º – Redes subterrâneas de infra-estruturas

1. Não é permitida a construção sobre as redes subterrâneas de infra-estruturas, assinaladas na Planta de Condicionantes ou das que, entretanto, venham a ser construídas, devendo ser garantida uma faixa de 6,0m de forma a estas manterem-se acessíveis.
2. Não é permitida construção a menos de 15 m do perímetro de fossas sépticas de uso colectivo, enquanto estas não forem desactivadas.

Art.º 20º – Linhas Eléctricas

1. Dentro do perímetro urbano:
 - a) Não devem existir linhas de alta tensão, salvo a de alimentação da subestação (zona E.3.1);
 - b) As linhas de média tensão devem ser subterrâneas.
2. É reservado, na Planta de Zonamento, canal para realocização das linhas de alta tensão:
 - a) Com 25 m de largura, para as linhas de 60 KV;
 - b) Com $x+5$ m de largura, para as linhas de 150 KV;
 - c) Com $x+15$ m de largura, para as situações em que as linhas de 60 e 150 KV corram a par.
3. Nos canais referidos em 2 apenas é permitida a actividade agrícola.
4. As linhas de média tensão aéreas, existentes dentro do perímetro urbano, devem ser progressivamente substituídas por linhas subterrâneas.

Art.º 21º – Ruído

1. Considerando-se desejável uma mistura equilibrada de funções nas diversas categorias de solo urbano, este é classificado, em matéria de ruído, na sua generalidade, como Zona Mista.
2. Exceptuam-se, do disposto anterior:
 - a) As áreas destinadas a equipamentos escolares e ao hospital, que são classificadas como Zonas Sensíveis;
 - b) As áreas integrantes das Zonas Industriais, nas quais, todavia, não é permitido o funcionamento de actividades que provoquem nas zonas mistas envolventes níveis sonoros acima do permitido na legislação em vigor.
3. Para efeitos da legislação em vigor, consideram-se em “zonas consolidadas” todas as operações urbanísticas de colmatação do tecido urbano existente.
4. Face ao mapa de ruído, identificaram-se situações problemáticas, sujeitas às seguintes disposições:
 - a) Margens do actual IC2 em que o ruído ultrapassa os 65 dB:
 - Integradas em verde protecção (na Planta de Zonamento) todas as áreas não edificadas;
 - A Estradas de Portugal deverá instalar barreiras acústicas nos locais onde exista construção.
 - b) Hospital, zona sensível, afectada por ruído decorrente do IC2:
 - Criação de edifício e de campo de árvores (verde terreiro) entre o IC2 e o Hospital;
 - Medidas minimizadoras, se a necessidade se mantiver.
 - c) Escola Ferreira de Castro e Complexo Escolar/Desportivo de Fonte Joana, zonas sensíveis consolidadas, em que o ruído actual se aproxima do limite legal:
 - Criação de malha diversificadora do transito;

- Monitorização ao longo do tempo, adoptando medidas minimizadoras quando e se necessário.
- d) Vias colectoras de nível II, existentes e a criar (Arco Sul e Atravessamento Central):
 - Monitorização periódica;
 - Medidas minimizadoras em todos os edifícios a construir.
- e) Centro da Cidade (TC):
 - Medidas de acalmia de tráfego;
 - Monitorização periódica, de que poderão decorrer medidas minimizadoras nos edifícios a construir.

Art.º 22º – Usos incompatíveis

1. Consideram-se usos incompatíveis todos os que se traduzam num agravamento sensível das condições ambientais ou funcionais para o uso definido como predominante em cada zona, nomeadamente:
 - a) Condições de salubridade;
 - b) Risco para a integridade de pessoas e bens (incluído eventuais fontes de incêndio e explosão);
 - c) Perturbações na natural fluidez do tráfego (decorrentes, designadamente, de operações de carga e descarga ou de excessiva circulação de pesados).
2. A existência de condições de incompatibilidade é condição suficiente para fundamentar a recusa do licenciamento de instalação ou actividade por parte da CMOA, mesmo que qualquer outra entidade competente, nos termos da legislação aplicável, haja emitido pronúncia favorável.
3. A CMOA pode determinar a apresentação de estudos destinados a comprovar a inexistência de condições de incompatibilidade, e/ou de projectos destinados a reduzir o eventual impacto das construções e seus usos no meio envolvente.

Art.º 23º – Interdições

1. São interditos, em toda a área abrangida pelo PUOAZ, depósitos de lixo ou entulhos, parques de sucata, lixeiras, nitreiras e depósitos de explosivos ou de produtos inflamáveis por grosso.
2. Dentro do perímetro urbano são ainda interditas explorações agro-pecuárias.

CAPÍTULO III. USO DO SOLO

Art.º 24º – Elementos de organização espacial

A organização espacial da Cidade de Oliveira de Azeméis assenta:

- a) Em matriz de ordenamento, que articula Redes Estruturantes com Unidades Territoriais
- b) No regime de uso do solo, decorrente da sua divisão em classes, categorias e sub-categorias.

Art.º 25º – Elementos Estruturantes

Consideram-se Elementos Estruturantes da Cidade, os a seguir elencados, sendo que a concretização e/ou qualificação de cada um, articulados entre si numa rede estruturante, constitui objectivo primordial do PUOAZ.

1. Estrutura Ecológica, basicamente associadas às linhas de água, e que inclui:
 - a) Troços dos Rios UI, Cercal e Antuã, que constituem limites da área do PUOAZ;
 - b) As Ribeiras de Pereira e de Lações (afluentes do UL) e três afluentes do Rio Antuã, que estruturam as zonas verdes urbanas e o desenho da Cidade.

2. Estrutura Viária, que inclui:
 - a) O actual IC2, a futura variante à ER327 e a EN224, que garantem a articulação da Cidade com o exterior;
 - b) Vias Colectoras de nível I (Arco Norte) e nível II (Arco Sul e Atravessamento Central), que estabelecem a articulação entre as vias referidas em a) e a Cidade.
 - c) Vias Distribuidoras, que estabelecem uma malha organizadora de toda a ocupação urbana.
3. Ferrovia existente, perspectivada como possível futuro metro de superfície, estabelecendo ligação com o Conjunto Urbano do qual Oliveira é o extremo Sul.
4. Centro da Cidade (tradicional e actual) associado, através de percursos pedonais, à Zona Escolar, ao La Salette e a quatro entradas/recepções (no Arco Norte, junto ao IC2/Hospital e a Sul do Gemini; e, ainda, em intermodal de transportes, junto à actual estação).
5. Centro da Zona Industrial, próximo da ligação do Arco Norte ao IC2.
6. Quatro Zonas Especiais, em locais de enquadramento agradável e com boa acessibilidade, constituindo reservas para empreendimentos de importância nacional ou regional.
7. Centros Locais, incluindo terciário e equipamentos, em cada uma das Unidades Territoriais.

Art.º 26º – Unidades Territoriais

1. Considerando a presente realidade geográfica (suporte biofísico e ocupação existente) e para efeitos de ordenamento da transformação urbana, considerou-se a Cidade dividida em unidades e sub-unidades territoriais, pretendendo-se acentuar a identidade e a vivificação de cada uma delas, através da sua coerência morfotipológica e do reforço e/ou criação de centros locais.
2. As Unidades Territoriais consideradas são as seguintes:
 - a) Área Central, incluindo o Centro propriamente dito, o Cabo da Vila (a Poente) e a área de Oliveira/Cidacos (a Nascente, incluindo o La Salette);
 - b) Vale da Abelheira, que ganhará relevo com a construção do Arco Norte, e que inclui a Zona Industrial, a de Barrocas e a da Abelheira;
 - c) Santiago de Riba-UI, que se centrará num futuro eixo viário e de verde urbano ao longo da Ribeira da Pereira, o qual divide a área em duas subunidades: Santiago e Figueiredo.
 - d) Nordeste da Cidade, a Nascente do IC2, com duas subunidades, Outeiro/Giesteira e Lações, que se encontram e se separam nas Escola Ferreira de Castro e Zona Especial;
 - e) Sul da Cidade, também dividido em duas subunidades (Almeu/Escaravilheira e Cerro), que se encontram na antiga EN1, onde se localizam diversas grandes superfícies comerciais.

Art.º 27º – Classes e Categorias do Solo

1. O território abrangido pelo PUOAZ é dividido nas classes de solo urbano e de solo rural, cada uma delas subdividida em categorias e subcategorias de espaços.
2. O solo urbano integra:
 - a) Estrutura Viária, que inclui rodovias, ferrovias e percursos e espaços pedonais;
 - b) Subcategorias de Estrutura Ecológica: Verde Urbano, Parque Urbano, Verde Terreiro, Verde Complementar, Verde Protecção e Quintas;
 - c) Zonas de Equipamentos, para cada uma das quais é sugerido um determinado uso;
 - d) Zonas de Equipamentos Especiais, reservadas para empreendimentos de importância regional ou nacional;
 - e) Zonas Terciárias, o Centro da Cidade e outras, com diversas tipologias;
 - f) Zonas Industriais;

- g) Zonas Habitacionais, subdivididos em função das respectivas características morfotipológicas.
- 3. O solo rural integra:
 - a) Estrutura viária, que inclui rodovias, ferrovia e percursos pedonais;
 - b) Subcategorias de Estrutura Ecológica: Quintas e Solo Rural Complementar.
- 4. Cada zona tem como uso predominante o que o respectivo nome sugere, sem prejuízo de uma mistura equilibrada de funções, não apenas admitida, mas desejável.

Secção 1 – Estrutura Viária

Art.º 28º – Âmbito, Objectivos e Identificação

1. O traçado da rede viária, assinalado na Planta de Zonamento, corresponde a vias já existentes ou a espaços-canal para as novas vias a construir.
2. Estas vias visam a necessária circulação automóvel, mas também a estruturação da Cidade, pelo que a sua implementação deve articular o projecto viário com o desenho urbano e/ou paisagístico das faixas marginais.
3. A Estrutura Viária, assinalada na Planta de Zonamento, abrange:
 - a) Estradas Nacionais;
 - b) Vias Municipais:
 - Vias Colectoras de nível I (Arco Norte);
 - Vias Colectoras de nível II (Arco Sul, ex-EN1 Sul e Atravessamento Central);
 - Vias Distribuidoras;
 - Outras Vias;
 - c) Ferrovia;
 - d) Percursos e Espaços Pedonais.

Art.º 29º – Estradas Nacionais

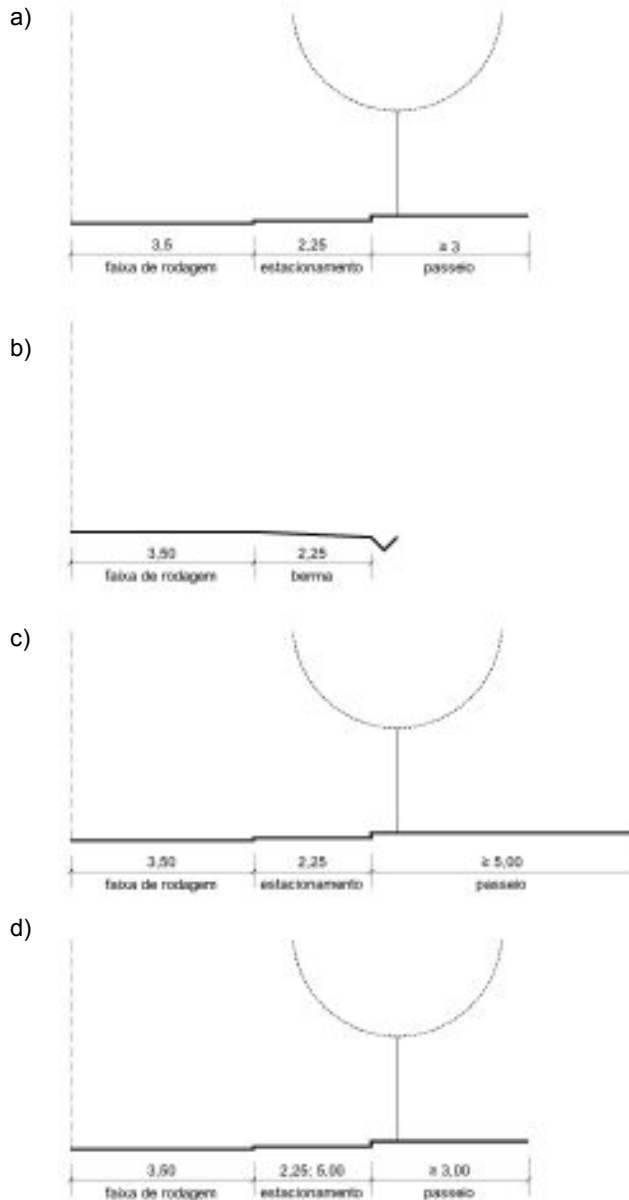
1. A área abrangida pelo PUOAZ integra troços do actual IC2, da EN-224 e da futura Variante à ER-327.
2. Com a execução do IC2/A32, o actual IC2 passará a ter função regional /interurbana, adoptando as seguintes características:
 - a) Perfil longitudinal e transversal conforme os existentes;
 - b) Nós localizados em conformidade com Planta de Zonamento, desnivelados ou de nível (neste caso ordenados por rotunda);
 - c) Não são permitidos acessos marginais, estacionamento lateral e paragem de transportes colectivos.
3. A EN-224 deve manter as características actuais.
4. A Variante à ER-327, que liga a IP1/A1 ao futuro IC2/A32 terá, desejavelmente, características similares às que se preconizam para o actual IC2.

Art.º 30º – Vias Municipais

1. As Vias Colectoras de nível I têm, desejavelmente, as seguintes características:
 - a) Perfil desejável de acordo com as alíneas a) e b) do nº 6, conforme se confronte com espaço urbano ou espaço rural.
 - b) Cruzamentos só com IC2 e vias distribuidoras, ordenados por rotundas;
 - c) Entroncamentos com outras vias apenas com entradas e saídas de mão;
 - d) Não são permitidos acessos marginais;
 - e) Paragem de transportes colectivos fora da faixa de rodagem.

2. As Vias Colectoras de nível II têm, desejavelmente, as seguintes características:
 - a) Perfil desejável para o Arco Sul e a ex-N1 Sul: de acordo com as alíneas a) e b) do nº 6, conforme se confronte com espaço urbano ou espaço rural;
 - b) Perfil desejável para o Atravessamento Central: de acordo com a alínea c) do nº 6;
 - c) Cruzamentos, com IC2 e vias distribuidoras, ordenados por rotundas;
 - d) Entroncamentos com outras vias preferencialmente com entradas e saídas de mão;
 - e) Acessos marginais reduzidos ao indispensável, adoptando soluções colectivas de estacionamento privado;
 - f) Paragem de transportes colectivos fora da faixa de rodagem;
 - g) Nas situações que exijam escavação significativa devem existir taludes e os passeios devem ser substituídos por bermas de 2,25m.
3. As Vias Distribuidoras têm, desejavelmente, as seguintes características:
 - a) Perfil desejável: conforme alínea d) do nº 6;
 - b) Paragem de transportes colectivos fora da faixa de rodagem.
4. As Outras Vias (as assinaladas na Planta de Zonamento e as demais necessárias à urbanização) devem:
 - a) Respeitar o regulamentado para a zona onde se inserem e, quando constituam limite entre duas zonas, cumprir o perfil de maior largura;
 - b) Dispor de passeio com largura superior a 3 m quando confrontantes com equipamentos e/ou terciário.
5. Havendo preexistências as soluções a adoptar devem considerá-las, mas procurando aproximar-se dos perfis desejáveis.

6. Perfis tipo referenciados ao eixo:



Art.º 31º – Ferrovia

1. A Ferrovia existente deve ser salvaguardada em todo o seu traçado.
2. Deve perspectivar-se a sua transformação em metro de superfície no atravessamento da Cidade, estabelecendo a ligação para Norte.
3. Reserva-se zona (E5.5) destinada a intermodal de transportes e comércio complementar, a qual pode constituir o início do trajecto do metro de superfície.
4. São identificadas na Planta de Zonamento possíveis paragens do metro de superfície.

Art.º 32º – Percursos e Espaços Pedonais

1. Os Percursos Pedonais destinam-se fundamentalmente a uso pedonal, sendo que:
 - a) Quando integrados em zonas verdes podem estar associados a percursos de velocípedes;
 - b) Quando associados a vias podem adicionar-se aos passeios e/ou autonomizar-se, a cotas diferenciadas, integrando percurso de velocípedes;

- c) Quando correspondem a um arruamento, podem admitir circulação automóvel condicionada a velocidades reduzidas, organizada à mesma cota de pavimento.
2. Os Espaços Pedonais constituem pontos de encontro e de estadia das pessoas, estando associados a funções terciárias, equipamentos e/ou zonas verdes.

Art.º 33º – Desenvolvimento dos projectos

1. Devem ser elaborados estudos prévios das rodovias ainda não existentes e previstas no Plano.
2. Os traçados devem cumprir as orientações do PUOAZ, podendo sofrer pequenos ajustes decorrentes de preexistências, questões topográficas e opções de desenho urbano, a que devem estar associados.
3. Os postos de abastecimento de combustíveis para consumo público e as áreas de serviço a edificar sujeitam-se às seguintes regras:
 - a) São admitidos nas Vias Colectoras e Distribuidoras;
 - b) A sua localização resulta do estudo integrado de cada via;
 - c) Nas vias a executar, as parcelas para a sua implantação integram necessariamente a zona da estrada e, conseqüentemente, o domínio público municipal;
 - d) Nas vias existentes podem ocorrer em terreno privado, sendo devido o pagamento de taxa a fixar em regulamento municipal, cujo valor deve ser proporcional à vantagem concedida.
4. Uma vez aprovados pela CMOA, os traçados das vias devem ser respeitados como parte integrante do PUOAZ.

Secção 2 – Estrutura Ecológica

Art.º 34º – Âmbito, Objectivos e Identificação

1. A Estrutura Ecológica abrange elementos de valor ambiental presentes no território e outros a criar, visando:
 - a) A criação de uma rede ecológica necessária à qualidade ambiental da Cidade;
 - b) A criação de espaços de recreio e lazer;
 - c) A estruturação da Cidade, constituindo fronteiras entre as suas partes e/ou percursos e alargamentos do espaço público, contribuindo para o estabelecimento de uma malha urbana.
2. A Estrutura Ecológica, assinalada na Planta de Zonamento, integra:
 - a) Verde Urbano (VU);
 - b) Parque Urbano (PU);
 - c) Verde Terreiro (VT);
 - d) Verde Complementar (VC);
 - e) Verde Protecção (P);
 - f) Quintas (Q);
 - g) Solo Rural Complementar (R).

Art.º 35º – Verde Urbano (VU)

1. O Verde Urbano tem funções ambientais e lúdicas de estadia informal.
2. Deve integrar o domínio público.
3. Deve articular-se funcionalmente com zonas confinantes e integrar, sempre que possível, percursos pedonais de atravessamento.
4. Deve ser fortemente arborizado, podendo incluir instalações de apoio e/ou animação, sendo que a superfície a impermeabilizar em cada área intervencionada não pode ultrapassar 5%.

Art.º 36º – Parque Urbano (PU)

1. Parque de La Salette que integra jardim romântico, mata, capela e outros equipamentos complementares a que se reconhece valor histórico e funcional.
2. Neste espaço devem ser respeitados os seus referenciais simbólicos e intensificadas as suas funções lúdicas e turísticas.

Art.º 37º – Verde Terreiro (VT)

1. O Verde Terreiro tem funções lúdicas, de estadia e/ou de estacionamento, necessariamente associadas a funções confrontantes.
2. Pode ser público ou privado, neste caso integrado nos lotes confrontantes e com ónus de utilização pública.
3. Deve ser fortemente arborizado e não apresentar muros ou outras barreiras à utilização pública.

Art.º 38º – Verde Complementar (VC)

1. O Verde Complementar tem funções ambientais, lúdicas, ou agro-florestais, podendo incluir instalações de apoio e/ou animação.
2. Perspectiva-se a sua integração funcional e fundiária com as Zonas Especiais confinantes.
3. A superfície a impermeabilizar em cada área intervencionada não pode ultrapassar 5%.

Art.º 39º – Verde Protecção (P)

1. O Verde Protecção tem funções ambientais ou de protecção de infra-estruturas, devendo ser arborizado ou agricultado.
2. Pode ser público ou privado, sendo desejável que, quando seja privado, constitua logradouro de lotes urbanos.
3. Não pode ser edificado, salvo o referido em 4, nem utilizado para armazenamento ao ar livre.
4. Os edifícios existentes podem ter obras de conservação, alteração ou ampliação, neste caso apenas quando delas necessitem para serem dotadas de condições de habitabilidade.

Art.º 40º – Quintas (Q)

1. As zonas delimitadas na Planta de Zonamento como Quintas integram antigas casas agrícolas e respectivas estruturas de apoio, que devem ser mantidas e reutilizadas com respeito pelas suas características patrimoniais, não podendo ser objecto de fraccionamento.
2. Destinam-se preferencialmente a usos turísticos, culturais ou associativos.
3. Podem ocorrer ampliações e/ou construções novas desde que:
 - a) Se destinem aos usos referidos no número 2;
 - b) A implantação das construções seja compatível com os valores ambientais;
 - c) A ABC (incluindo a existente) não ultrapasse a maior das seguintes:
 - 1,2 * ABC existente;
 - Índice de construção 0,15.

Art.º 41º – Solo Rural Complementar (R)

1. O Solo Rural Complementar destina-se a uso agrícola e/ou florestal, contribuindo para a valorização ambiental da Cidade.
2. Não são permitidas:
 - a) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal, com excepção das normais operações agro-florestais.

- b) A exposição de produtos que não resultem da actividade agrícola;
 - c) A deposição de materiais.
3. A área mínima de propriedade para que nela possa ser autorizada qualquer intervenção é a menor das seguintes:
- a) A totalidade de prédio legalmente constituído até final de 2006;
 - b) 2ha.
4. Em consequência do prescrito no número 3, apenas são admitidos destaques se a área de cada uma das parcelas (a destacada e a restante) for ≥ 2 ha.
5. É permitida edificação desde que, cumulativamente:
- a) Se destine a usos turísticos, culturais, associativos e/ou habitacionais, neste caso apenas com 1 fogo;
 - b) A ABC (incluindo a existente) não ultrapasse o índice de construção 0,05;
 - c) O número máximo de pisos seja 2;
6. É permitido, ainda, edifício destinado a habitação e com ABC não superior a 200m^2 , nos prédios que cumpram a totalidade das seguintes condições:
- a) Existência de edifícios nas propriedades vizinhas, de um e outro lado, a uma distância não superior a 10m do limite lateral do prédio;
 - b) Prédio confrontante com via pública pavimentada, servida por rede de electricidade;
 - c) Prédio em que não exista outra construção.

Secção 3 – Zonas de Equipamentos

Art.º 42º – Âmbito, Objectivos e Identificação

1. As zonas de equipamentos são áreas destinadas à instalação de equipamentos de interesse e utilização colectiva, nomeadamente de educação, desporto, cultura, terceira idade, saúde, apoio à família, protecção civil e segurança.
2. Estas zonas incluem equipamentos existentes, a manter, e áreas destinadas à instalação de novos equipamentos ou à ampliação dos existentes.
3. As zonas equipamentos, delimitadas na Planta de Zonamento, são identificadas por caracteres alfanuméricos iniciados pela letra “E”.

Art.º 43º – Regras Gerais

1. A construção de novos equipamentos subordina-se às seguintes regras:
 - a) Deve ser precedida de estudo urbanístico, expressamente aprovado pela CMOA, que evidencie as articulações formais e funcionais dos equipamentos a instalar com a área envolvente;
 - b) Deve garantir a existência de estacionamento com capacidade adequada aos usos previstos;
 - c) Deve, quando possível, incluir espaço verde com área não inferior a 20% do terreno;
 - d) A cêrcea máxima dos edifícios não deve exceder os 9,5m, exceptuando situações tecnicamente justificadas;
 - e) Em cada uma destas zonas pode ocorrer a instalação de outros usos, desde que complementares do equipamento e não ocupem mais de 10% da área delimitada na planta de zonamento.
2. A transformação e ampliação dos equipamentos existentes deve, sempre que possível, cumprir o disposto no número anterior.

3. Sendo definidos programas indicativos no artigo seguinte, estes podem sofrer alterações em função do desenvolvimento da Cidade, sendo que tais decisões devem considerar a globalidade dos equipamentos de cada Unidade Territorial, procurando a maximização de recursos.

Art.º 44º – Programas Específicos

Para cada uma das zonas de equipamento, são definidos, de forma indicativa, os seguintes programas de utilização, organizadas por Unidades Territoriais (UT):

1. UT Santiago de Riba-UI:
 - E1.1. Área afecta a polidesportivo e a afecta a centro de convívio (projecto);
 - E1.2. Área afecta à Junta de Freguesia de Santiago de Riba-UI;
 - E1.3. Área afecta a cemitério;
 - E1.4. Área a afectar a creche (actual jardim-de-infância) e a centro de dia com serviço de apoio domiciliário;
 - E1.5. Área afecta a igreja e salão paroquial;
 - E1.6. Área a afectar a EB1 e jardim-de-infância;
 - E1.7. Área a afectar a centro de dia com serviço de apoio domiciliário;
 - E1.8. Área a afectar a fins desportivos, articulada por verde urbano.
2. UT Nordeste da Cidade:
 - E2.1. Área afecta a jardim-de-infância;
 - E2.2. Área afecta a EB1, igreja, lar e centro de dia, e a afectar a creche;
 - E2.3. Área afecta a reservatório e a afectar a ampliação de reservatório;
 - E2.4. Área a afectar a centro de convívio;
 - E2.5. Área a afectar a grande campo de jogos com pista de atletismo;
 - E2.6. Área afecta a escola secundária e a afectar a EB1,2 e jardim-de-infância;
 - E2.7. Área afecta a creche e jardim-de-infância;
 - E2.8. Área afecta a reservatório;
 - E2.9. Reserva, podendo destinar-se também a terciário;
 - E2.10. Área afecta a polidesportivo e a afectar a centro de convívio;
 - E2.11. Área a afectar a centro de dia com serviço de apoio domiciliário (actual EB1);
 - E2.12. Área afecta a equipamento educativo, posto territorial da GNR e Centro de Saúde;
 - E2.13. Área afecta a reservatório;
 - E2.14. Área a afectar a reservatório.
3. UT Vale da Abelheira:
 - E3.1. Área afecta a subestação;
 - E3.2. Área afecta a lar e centro de dia, prevendo-se ampliação;
 - E3.3. Área a afectar a creche;
 - E3.4. Área afecta a EB1;
 - E3.5. Área a afectar a equipamento de apoio à Zona Industrial;
 - E3.6. Área a afectar a centro de dia com serviço de apoio domiciliário e centro de convívio;
 - E3.7. Área afecta a reservatório.
4. UT Centro:
 - E4.1. Área afecta a cemitério, prevendo-se ampliação;
 - E4.2. Área a afectar a intermodal de transportes;
 - E4.3. Área afecta a igreja e a afectar a centro de dia com serviço de apoio domiciliário (actual biblioteca);
 - E4.4. Área afecta a Correios e a afectar a Salão Polivalente Municipal (actual mercado);
 - E4.5. Área afecta e a afectar a Paços do Concelho;

- E4.6. Área afectada a Tribunal;
 - E4.7. Área a afectar para fins sociais, culturais e recreativos;
 - E4.8. Área afectada a arquivo municipal;
 - E4.9. Área afectada a Hospital;
 - E4.10. Área a afectar a espaço museológico;
 - E4.11. Área afectada a reservatório;
 - E4.12. Área a afectar a equipamento de apoio e/ou complementar ao Parque de La Salette;
 - E4.13. Área afectada a pequeno campo de jogos e a afectar a equipamento complementar ao Parque de La Salette;
 - E4.14. Área afectada a piscina de ar livre e unidade hoteleira;
 - E4.15. Área afectada a EB1, jardim-de-infância, creche e centro de dia com serviço de apoio domiciliário, Junta de Freguesia de Oliveira de Azeméis, polidesportivo e ludoteca;
 - E4.16. Área a afectar a mercado municipal e área de feira fortemente arborizada;
 - E4.17. Área a afectar a centro de dia com serviço de apoio domiciliário;
 - E4.18. Área afectada centro de convívio, prevendo-se ampliação;
 - E4.19. Área afectada a escola de enfermagem;
 - E4.20. Área afectada a cine teatro;
 - E4.21. Área afectada a creche;
 - E4.22. Área a afectar para fins culturais, lúdicos ou de saúde;
 - E4.23. Área afectada a biblioteca municipal, a EB1 e campos de ténis;
 - E4.24. Área afectada a escola secundária, EB2,3 e campos de jogos;
 - E4.25. Área afectada a piscinas municipais e a afectar a pavilhão de desportos;
 - E4.26. Área a afectar para fins culturais, desportivos ou de educação;
 - E4.27. Área afectada a pavilhão de desportos.
5. UT Sul da Cidade:
- E5.1. Área a afectar a quartel de bombeiros;
 - E5.2. Área a afectar a creche e centro de dia com serviço de apoio domiciliário;
 - E5.3. Área a afectar a cemitério;
 - E5.4. Área a afectar a creche, centro de dia com serviço de apoio domiciliário e pequeno campo de jogos;
 - E5.5. Área afectada a centro de convívio;
 - E5.6. Área a afectar a horto municipal;
 - E5.7. Área a afectar a intermodal de transportes;
 - E5.8. Área afectada a EB1;
 - E5.9. Área a afectar a ETAR.

Secção 4 – Zonas de Equipamentos Especiais (ZE)

Art.º 45º – Âmbito, Objectivos e Identificação

1. As zonas de equipamentos especiais são áreas destinadas a programas de interesse regional ou nacional (económicos, educativos ou turísticos).
2. As zonas de equipamentos especiais, delimitadas na Planta de Zonamento, são identificadas pelos caracteres ZE1, ZE2, ZE3 e ZE4.

Art.º 46º – Regras de Ocupação

1. O reconhecimento de interesse do programa, nos termos do número 1 do artigo 45º, é atribuído pela Assembleia Municipal, mediante proposta da CMOA acompanhada de parecer da CCDR.
2. Os empreendimentos devem ser de dimensão significativa, sendo desejável que cada empreendimento:
 - a) Abranja a globalidade da zona onde se insere;
 - b) Integre as correspondentes zonas verdes complementares adjacentes.
3. Sem prejuízo de decisão diferente, perspectivam-se para cada uma das zonas de equipamentos especiais os seguintes destinos:
 - a) ZE1 – pólo universitário;
 - b) ZE2 – pólo empresarial;
 - c) ZE3 – pólo cultural;
 - d) ZE4 – pólo turístico.

Secção 5 – Zonas Terciárias

Art.º 47º – Âmbito, Objectivos e Identificação

1. As Zonas Terciárias são áreas com uma presença significativa de funções terciárias (na definição constante no artigo 4º, n.º 4) e se assumem como espaços de troca e de encontro, estruturantes da organização urbana.
2. As funções terciárias instalam-se preferencialmente no rés-do-chão dos edifícios, devendo ser criadas boas condições para a estadia e circulação pedonal no espaço público confrontante.
3. As zonas terciárias, delimitadas na Planta de Zonamento, são identificadas por caracteres alfanuméricos iniciados pela letra “T” e subdividem-se, conforme as respectivas características, em Centro da Cidade (TC3 e TC4), centros locais tipificados (T2 e T3), centros locais não tipificados (T11 a T17), grandes superfícies comerciais (TG) e centros de apoio à indústria (TI).

Art.º 48º – Centro da Cidade (TC)

1. A zona TC corresponde ao centro tradicional e actual da Cidade e subdivide-se em TC3 (de morfologia clássica, caracterizada por quarteirões formatados por edifícios e muros altos confrontantes com ruas e praças) e TC4 (blocos e bandas ao longo de ruas).
2. Regras gerais:
 - a) O conjunto edificado deve manter uma equilibrada mistura funcional, com o rés-do-chão predominantemente afecto a funções terciárias e com funções habitacionais em, pelo menos, 50% da restante ABC;
 - b) A morfologia urbana, nomeadamente no que respeita à estrutura do espaço público, à dimensão dos lotes e à linguagem das edificações, deve ser respeitada e valorizada;
 - c) O espaço público deve ser qualificado, privilegiando a função pedonal através do alargamento de passeios ou de ruas de utilização partilhada (peões e automóveis à mesma cota);
 - d) As características tipológicas das edificações, assim como os volumes e cérceas maioritários, e alinhamentos predominantes, devem ser mantidos;
 - e) As obras de reabilitação, ampliação, reconstrução ou construção nova, devem visar a melhorias das condições habitacionais existentes e evitar uma densificação incompatível com a capacidade das infra-estruturas ou os espaços públicos.
 - f) Quando existam edifícios com empenas cegas, estas devem ser rematadas, estabelecendo transição com as cérceas dos edifícios vizinhos, sem prejuízo de valores patrimoniais a preservar.

3. Regras complementares para a edificabilidade em TC3:
 - a) Incluem Conjunto Urbano com valor patrimonial, sujeito às regras estabelecidas nos artigos 5º e 6º.
 - b) A ABC não pode ultrapassar a maior das seguintes:
 - Área do prédio inserida na zona * 0,9 m² de ABC/m²
 - Área da faixa marginante inserida na zona * 1,3 m² de ABC/m²
 - c) O número de pisos não pode ultrapassar o menor dos seguintes, sem prejuízo do referido na alínea f) do número 2:
 - O predominante no local
 - Máximo de 3, relativamente ao espaço público confrontante.
4. Regras complementares para a edificabilidade em TC4:
 - a) A ABC não pode ultrapassar a maior das seguintes, sem prejuízo do referido na alínea f) do número 2:
 - Área do prédio inserida na zona * 1,0 m² de ABC/m²
 - Área da faixa marginante inserida na zona * 1,5 m² de ABC/m²
 - b) Número de pisos: 3 a 6.

Art.º 49º – Centros Locais Tipificados (T2 e T3)

1. Os Centros Locais Tipificados caracterizam-se por banda edificada confrontante com alargamento de espaço público, cujo rés-do-chão se destina a funções terciárias.
2. Número de pisos no alçado confrontante com o alargamento de espaço público:
 - a) Zona T2: 2 pisos;
 - b) Zona T3: 3 pisos.

Art.º 50º – Centros Locais não Tipificados (T11 a T16)

Os Centros Locais não Tipificados estão sujeitos às seguintes regras:

- T11. Edifício articulador de cotas entre duas vias, com funções terciárias nas frentes confrontantes com espaço pedonal, não podendo ultrapassar os 3 pisos;
- T12. Edifícios que constituem muro de suporte, com funções terciárias e de silo automóvel, que estabelecem a ligação pedonal e mecânica entre o Centro da Cidade e a cota da zona verde adjacente, com 2 pisos no alçado confrontante com o espaço público de maior cota;
- T13. Edifício com funções predominantemente terciárias, cuja cota de cobertura é 3m inferior à cota de beirado do edifício do Hospital;
- T14. Edifício com funções terciárias no rés-do-chão, com 2 pisos nos alçados confrontantes com o espaço público;
- T15. Dois edifícios articulados entre si por espaço pedonal, de atravessamento directo, entre o Largo Camões e o futuro mercado municipal (E4.3);
- T16. Banda edificada que constitui muro de suporte, com funções terciárias nos rés-do-chão, com 3 pisos no alçado confrontante com o espaço público de maior cota.

Art.º 51º – Grandes Superfícies Comerciais (TG)

Os espaços TG destinam-se a grandes superfícies comerciais, sendo que o índice de construção não poderá ultrapassar 0,4.

Art.º 52º – Centro de Apoio à Indústria (TI)

1. Os espaços TI destinam-se a actividades de apoio à indústria, nomeadamente institucionais, relacionais, formativos, serviços e restauração.
2. A cêrcea dos edifícios não pode ultrapassar os 12m.

Secção 6 – Zonas Industriais (ZI)

Art.º 53º – Âmbito, Objectivos e Identificação

1. As zonas industriais são áreas ocupadas predominantemente por indústria e que mantém esse destino.
2. As zonas industriais, delimitadas na Planta de Zonamento, são identificadas pelos caracteres ZI.

Art.º 54º – Regras de Ocupação

1. Destinam-se preferencialmente a indústrias, podendo albergar outras actividades económicas.
2. Os arruamentos devem ser qualificados e, quando possível, alargados.
3. A ampliação ou construção de edifícios fica sujeita às seguintes regras:
 - a) Cêrcea $\leq 9m$, salvo em situações tecnicamente justificadas;
 - b) Afastamento aos limites dos lotes:
 - Frontal – 10m;
 - Lateral – 5m, sem prejuízo no estabelecido no nº 4;
 - Posterior – 6m.
4. Poderão ser construídos edifícios em banda cuja frente não exceda 60m.

Secção 7 – Zonas Habitacionais

Art.º 55º – Âmbito, Objectivos e Identificação

1. As Zonas Habitacionais são áreas predominantemente destinadas à habitação.
2. Verificando-se frequentes hiatos construtivos, que exigem forte articulação entre consolidação e expansão urbana, as zonas habitacionais subdividem-se em função das características morfotipológicas existente e/ou programadas, independentemente de estarem mais ou menos edificadas.
3. As Zonas Habitacionais, delimitadas na Planta de Zonamento, são identificadas por caracteres alfanuméricos iniciados pela letra “H” e subdividem-se, conforme as respectivas características, em H0, H1, H2, H3 e H4.

Art.º 56º – Regras Gerais

1. A fim de evitar uma excessiva monofuncionalidade:
 - a) As Zonas Habitacionais devem incluir outros usos, nomeadamente equipamentos e funções terciárias, podendo incluir indústria tipo 4;
 - b) Os usos não habitacionais devem instalar-se preferencialmente no rés-do-chão, articulando-se directamente com alargamento do espaço público, criando condições favoráveis ao encontro e à estadia das pessoas.
2. Nas situações em que as preexistências têm uma dimensão significativa e nelas se reconhece um padrão morfotipológico são aplicáveis as seguintes regras gerais:
 - a) A morfologia urbana, nomeadamente no que respeita à estrutura do espaço público, à dimensão dos lotes e à linguagem das edificações, deve ser respeitada e valorizada;

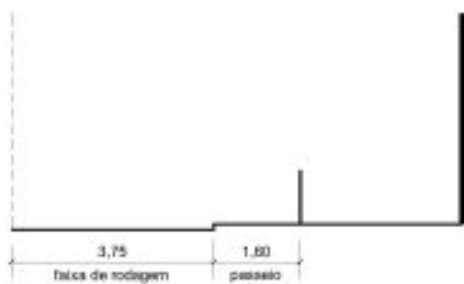
- b) O espaço público (vias, estacionamento e zonas livres) deve ser melhorado e, sempre que necessário, redimensionado, devendo o licenciamento de obras articular-se e subordinar-se à necessidade desse redimensionamento;
 - c) As características tipológicas das edificações, assim como os volumes e cérceas maioritários, e alinhamentos predominantes, devem ser mantidos;
 - d) As obras de reabilitação, ampliação, reconstrução ou construção nova, devem visar a melhorias das condições habitacionais existentes e evitar uma densificação incompatível com a capacidade das infra-estruturas ou dos espaços públicos.
3. Quando existam edifícios com empenas cegas, estas deverão ser rematadas por edifícios da mesma cércea, mesmo que de altura e/ou ABC superior ao regulamentado, sendo que, nestes casos:
- a) Os rematantes não podem ter uma frente de construção superior a 10m para a rua existente e devem garantir e associar-se à criação de espaço público confrontante com o alçado lateral;
 - b) Não sendo possível este alargamento, deverão estabelecer transição entre as cérceas dos edifícios vizinhos.
4. As regras estabelecidas nos números 1, 2 e 3 prevalecem sobre as prescritas nos artigos 58º a 61º, sem prejuízo de, sempre que possível, serem cumpridas as relativas ao ABC e ao número de pisos.

Art.º 57º – Zonas Habitacionais H0

1. As zonas habitacionais H0 correspondem aos núcleos rurais, obedecendo às disposições do artigo 7º.
2. Aplicam-se, especialmente, nestas zonas as regras estabelecidas nas alíneas a), c) e d) do nº 2 do artigo anterior.
3. São permitidas obras de ampliação ou de construção:
 - a) As necessárias para dotar os edifícios de condições mínimas de habitabilidade;
 - b) Outras, que respeitando o estabelecido nos números anteriores, não ultrapassem o índice de construção de 0,5.

Art.º 58º – Zonas Habitacionais H1

1. As Zonas Habitacionais H1 caracterizam-se por moradias unifamiliares isoladas ou geminadas organizadas em quarteirão, divididas entre si e do espaço público por vedação.
2. O espaço público compreende:
 - a) Arruamento, desejavelmente com o seguinte perfil, referenciado ao eixo:

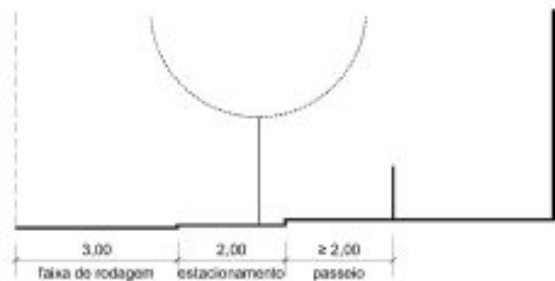


- b) Estacionamento ao longo da via, considerando-se que a faixa de rodagem já o integra;
 - c) Abertura de largos, preferencialmente no encontro de vias.
3. A edificabilidade é regida por:
- a) ABC, que não pode ultrapassar a maior das seguintes:
 - Área do prédio inserida na zona * 0,5 m² de ABC/m²
 - Área da faixa marginante inserida na zona * 0,8 m² de ABC/m²

- b) Número de pisos, que não pode ultrapassar o menor dos seguintes:
 - O predominante no local
 - Máximo de 3
- 4. A implantação dos edifícios nos lotes deve garantir:
 - a) Afastamento frontal cumprindo o alinhamento predominante e, caso não exista, afastando-se 3m do muro, ou 6m, caso este seja de suporte;
 - b) Afastamento lateral, quando não gemine, maior ou igual a 3m.
- 5. Os muros ou vedações devem ser nivelados, não podendo ultrapassar, em nenhum ponto, os 2m de altura, salvo quando são de suporte.

Art.º 59º – Zonas Habitacionais H2

1. As Zonas Habitacionais H2 caracterizam-se por edifícios em banda ou geminados, organizados em quarteirão, divididos entre si e do espaço público por vedação.
2. O espaço público compreende:
 - a) Arruamentos, desejavelmente com o seguinte perfil, referenciado ao eixo:

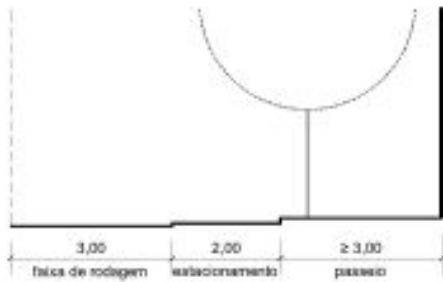


- b) Abertura de largos, preferencialmente no encontro de vias.
3. A edificabilidade é regida por:
 - a) ABC, que não pode ultrapassar a maior das seguintes:
 - Área do prédio inserida na zona * 0,7 m² de ABC/m²
 - Área da faixa marginante inserida na zona * 1,0 m² de ABC/m²
 - b) Número de pisos, que não pode ultrapassar o menor dos seguintes:
 - O predominante no local
 - Máximo de 3
 4. A implantação dos edifícios nos lotes deve garantir:
 - a) Afastamento frontal cumprindo o alinhamento predominante e, caso não exista, afastando-se 3m do muro ou 6m, caso este seja de suporte;
 - b) Afastamento lateral, quando existente, maior ou igual a 3m.
 5. Os muros ou vedações devem ser nivelados, não podendo ultrapassar, em nenhum ponto, os 2m de altura, salvo quando são de suporte.
 6. As bandas edificadas integram, desejavelmente, uma cave comum destinada a estacionamento; nos casos em que tal não aconteça, a entrada em estacionamento privado individual deve ser comum ou contígua à de lote vizinho.

Art.º 60º – Zonas Habitacionais H3

1. As Zonas Habitacionais H3 caracterizam-se por edifícios (e/ou muros altos) confrontando directamente com o espaço público e formatando ruas e quarteirões.
2. O espaço público compreende:

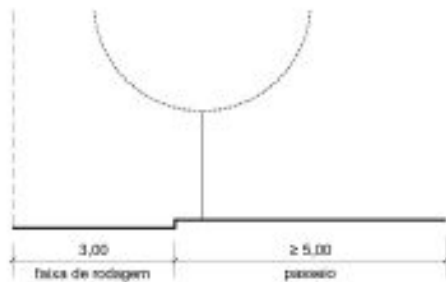
- a) Arruamentos, desejavelmente com o seguinte perfil, referenciado ao eixo:



- b) Abertura de largos, preferencialmente no encontro de vias.
3. A edificabilidade é regida por:
- a) ABC, que não pode ultrapassar a maior das seguintes:
- Área do prédio inserida na zona * 0,9 m² de ABC/m²
 - Área da faixa marginante inserida na zona * 1,3 m² de ABC/m²
- b) Número de pisos, que não pode ultrapassar o menor dos seguintes:
- O predominante no local
 - Máximo de 3, relativamente ao espaço público confrontante.
4. O interior de quarteirão pode constituir lote ou fracção condominial dos edifícios que o marginam, sendo que, neste caso, nele podem ser construídos equipamentos para usufruto dos residentes.
5. Os estacionamentos privados podem localizar-se em cave e podem constituir lote ou fracção condominial; sendo construído estacionamento independente, a entrada deve ser contígua à de lote vizinho.

Art.º 61º – Zonas Habitacionais H4

1. As Zonas Habitacionais H4 caracterizam-se por blocos e/ou bandas de edifícios rodeados por espaço público e/ou condominial.
2. O espaço público compreende:
- a) Alargamentos pedonais formatados por fachadas e ruas, sendo que, em novas urbanizações, quando possível, neles deve inscrever-se um círculo com 30m de diâmetro;
- b) Arruamentos com o seguinte perfil desejável, referenciado ao eixo:



- c) Estacionamento em bolsas de desenho regular e muito arborizadas ou, em alternativa, localizados ao longo dos arruamentos, acrescentando ao perfil definido na alínea anterior.
3. Os espaços não edificados devem:
- a) Assumir, em todos os casos, uma função e uma forma (e não constituir apenas sobras entre os edifícios);
- b) Ser fortemente arborizados e a predominantemente não impermeabilizados.

4. A edificabilidade é regida por:
 - a) ABC, que não pode ultrapassar a maior das seguintes:
 - Área do prédio inserida na zona * 1,0 m² de ABC/m²
 - Área da faixa marginante inserida na zona * 1,5 m² de ABC/m²
 - b) Número de pisos: 3 a 6.

Secção 8 – Regras Genéricas

Art.º 62º – Espaço Público e Alinhamentos

1. Face a preexistências, devem ser elaborados planos de alinhamentos (de muros e/ou edifícios), que procurem compatibilizá-los com os perfis de vias definidos pelo PUOAZ como desejáveis.
2. Devem cumprir-se os perfis desejáveis - com eventuais majorativos relativos ao estacionamento e/ou aos passeios - sempre que se mostrem viáveis, pelo menos de um dos lados da via e numa extensão de 50m.
3. Nas áreas já urbanizadas, face a uma rua com alinhamentos predominantes e espaço público insuficiente, deve ocorrer alargamento desse espaço público quando, face a uma intervenção, seja possível estabelecer um alargamento com frente $\geq 2L$ e profundidade $\geq L$ (sendo L a distância entre os alinhamentos predominantes).

Art.º 63º – Muros de Suporte e Desníveis de Terreno

1. Os muros de suporte de terras confrontantes com espaço público não podem ter altura superior a 4m, sendo que situações de maior desnível são resolvidas por sucessão de muros, afastados entre si pelo menos 1m.
2. A alteração da topografia do terreno para efeitos de implantação das construções deve ser efectuada de forma a não criar desníveis superiores a 3m em relação aos prédios ou terrenos vizinhos.

Art.º 64º – Estacionamento

1. O número de lugares de estacionamento, a prever em função das actividades a instalar, não deve ser inferior ao definido no quadro seguinte:

Usos	Número de lugares de estacionamento	
	Total (Público + Privado)	Público
Habitação	1,75 lugares/ fogo	0,5 lugar/ fogo
Terciário	1 lugar/ 30m ² ABC	1 lugar/ 40m ² ABC
Hotelaria	0,5 lugar/ quarto	-
Indústria/Armazéns	Conforme Portaria nº 1136/2001, de 25 de Setembro	

2. Sempre que condições urbanísticas preexistentes não permitam a aplicação dos valores do quadro antecedente as soluções a encontrar devem aproximar-se destes.
3. A concentração de actividades que motivem grande número de estacionamento, nomeadamente superfícies comerciais, restauração e equipamentos, devem ser objecto de estudo específico, aprovado pela CMOA, que pode conduzir à obrigatoriedade de estacionamento superior ao definido no número 1.
4. Nos alçados confrontantes com espaço público deve evitar-se a presença excessiva de garagens e de acessos a estacionamento.

Art.º 65º – Diversos relativos a Edifícios

1. Não são permitidas criação de empenas cegas, excepto quando coincidentes com os limites entre lotes e, de acordo com as regras morfotipológicas da zona, se preveja germinação de edifícios nesses limites
2. Não são permitidos corpos balançados sobre o espaço público com profundidade superior a 0,30 m.
3. São legalizáveis edifícios com utilização industrial comprovadamente existentes no final de 2006, desde que:
 - a) Se verifique não constituírem usos incompatíveis, nos termos do artigo 22º;
 - b) Realizem as alterações necessárias para melhorarem, quando tal seja recomendável, o seu enquadramento funcional e formal com a envolvente, bem como as destinadas a minimizar eventuais desconformidades com as demais normas do presente Regulamento.

CAPÍTULO IV. REGRAS PARA A EXECUÇÃO DO PLANO

Secção 1 – Regras Gerais

Art.º 66º – Princípios

1. Todos os novos usos, a instalar na área abrangida pelo PUOAZ, devem contribuir para a melhoria funcional, formal e ambiental do espaço onde se inserem.
2. Em solo urbano as operações urbanísticas devem:
 - a) Estabelecer articulação espacial e temporal entre a execução das infra-estruturas e a execução das edificações;
 - b) Assegurar um equilíbrio perequativo entre benefícios (edificações autorizadas) e encargos (custo das infra-estruturas).
3. As normas do PUOAZ devem ser interpretadas e aplicadas à luz destes princípios, do estabelecido no artigo 25.º e dos objectivos de desenvolvimento e de ordenamento expressos no Relatório.

Art.º 67º – Estudos Urbanísticos

1. Deverão ser elaborados estudos urbanísticos com o desenvolvimento suficiente para:
 - a) Garantir sequência e articulação da malha urbana;
 - b) Assegurar a harmonia, enquadramento e complementaridade das diversas iniciativas públicas e privadas.
2. Os estudos urbanísticos podem traduzir-se em:
 - a) Planos de Pormenor, tal como definidos na legislação que estabelece o regime jurídico dos Planos Municipais de Ordenamento do Território;
 - b) Operações de loteamento urbano, nos termos do respectivo regime jurídico;
 - c) Estudos de enquadramento, de natureza não imperativa, que possam contribuir para a viabilização das diversas iniciativas.
3. Os estudos a realizar devem prosseguir o princípio da igualdade, procurando uma justa repartição de benefícios e encargos entre os vários proprietários.

Art.º 68º – Infra-estruturas

1. Entende-se por infra-estruturas:
 - a) Todo o espaço público, de circulação e de estar, pedonal e automóvel, incluindo vias, praças, estacionamento, espaço livres e verdes;

- b) As redes de água, esgotos domésticos e pluviais, energia eléctrica e iluminação pública, gás, telecomunicações e recolha de lixo;
 - c) Os equipamentos de educação, desporto, saúde, cultura, segurança social, protecção civil e lazer e os equipamentos especiais.
2. Função da sua abrangência, a infra-estrutura considera-se dividida em:
- a) Infra-estrutura Local, todas as infra-estruturas referidas nas alíneas a) e b) do número anterior, que irão servir directamente cada conjunto edificado;
 - b) Infra-estrutura Geral, que inclui: os equipamentos; os equipamentos especiais; as zonas verdes de uso colectivo delimitadas nas Planta de Zonamento (nomeadamente, Parque Urbano, Verde Urbano, Verde Terreiro e Verde Complementar); as vias principais (IC2, Arco Norte e 50% do Arco Sul e do Atravessamento Central); a ferrovia; e percursos e espaços pedonais quando contíguos ou integrados em via principal, zona verde ou equipamento.

Art.º 69º – Processos de Execução

1. As operações urbanísticas em solo urbano são, conforme artigo 119.º do RJIGT, executadas no âmbito de unidades de execução.
2. Podem ocorrer operações urbanísticas não enquadradas por unidades de execução, desde que respeitem os princípios estabelecidos no artigo 66º e as sequências e condições prévias fixadas no artigo 71º.

Art.º 70º – Unidades de Execução

1. A CMOA delimita, progressivamente, ao longo do tempo, unidades de execução, tendo em atenção o processo de desenvolvimento do território e as orientações do PUOAZ.
2. Para as áreas que forem sendo consideradas de intervenção prioritária, estas unidades serão sujeitas aos sistemas de cooperação ou de imposição administrativa.
3. Para as áreas consideradas não prioritárias e em que, para um desenvolvimento ordenado, se mostre conveniente a associação de proprietários, devem ser delimitadas unidades a sujeitar ao sistema de compensação, sendo recusado o licenciamento ou autorização isolados.
4. Cada unidade de execução concretiza-se através de alvará de loteamento e correspondente contrato de urbanização, que identificará cada um dos proprietários englobados, os responsáveis pelas obras de urbanização e a correspondente distribuição de lotes entre investidores.

Art.º 71º – Sequências e Condições Prévias à Edificação

1. A edificação em solo urbano deve ser precedida de estudos urbanísticos referidos no artigo 67º e da existência das correspondentes e necessárias infra-estruturas.
2. Em conformidade com o referido no número anterior, as obras de construção devem ser precedidas de operações de loteamento, salvo situações em que, face a uma parcela que se conforme com as soluções morfotipológicas predominantes para a zona e face a um espaço público suficiente, seja demonstrada a desnecessidade de transformação da situação fundiária.
3. Considerado o disposto no número 1, o licenciamento ou autorização de uma dada operação urbanística pode ser condicionado à associação entre proprietários.
4. No caso previsto no número anterior, a CMOA pode dinamizar a associação entre proprietários ou assumir uma intervenção mais directa.

Art.º 72º – Aquisição de terreno destinado a infra-estruturas

1. Quando os terrenos se situem em solo urbano, em propriedades destinadas também a edificação com uso habitacional, terciário ou industrial, a CMOA convida os proprietários a promoverem a respectiva urbanização ou a associarem-se com ela nesse sentido, um a um, ou através de processo associativo, caso em que delimitará unidade de execução.
2. Na situação prevista no número anterior, caso se verifique a recusa ou indisponibilidade do proprietário por tempo considerado excessivo, a CMOA promove a aquisição, por compra ou expropriação, não só das parcelas destinadas a equipamentos ou infra-estruturas, mas também das destinadas aos outros fins, tendo em vista o desenvolvimento harmonioso dos espaços urbano/urbanizáveis e assegurando a articulação espacial e temporal das infra-estruturas com a edificação.
3. Os terrenos destinados a infra-estruturas situados em solo rural são adquiridos por compra ou expropriação.

Secção 2 – Regras Perequativas

Art.º 73º – Âmbito, Princípios e Objectivos

1. São adoptados mecanismos perequativos para a totalidade de solo urbano.
2. Os mecanismos perequativos visam cumprir os objectivos expressos no artigo 137º do RJIGT.
3. A perequação dos benefícios assenta em benefício – padrão, sendo procurada a sua articulação com a diversidade de situações preexistentes.
4. A perequação dos encargos assenta em encargo(s) – padrão, obedecendo aos seguintes princípios e objectivos:
 - a) Os promotores devem participar no financiamento da infra-estrutura, de forma suficiente para assegurar a sustentabilidade financeira do processo de ocupação do território, condição indispensável à qualidade de vida;
 - b) Os encargos deverão ser distribuídos pelos diversos promotores de uma forma equitativa.

Art.º 74º – Perequação dos Benefícios

1. Sendo o índice médio relativo à totalidade do perímetro urbano $0,45\text{m}^2$ de ABC/m^2 de terreno, e atendendo à situação vinculacional dos diversos terrenos, é reconhecida a cada propriedade e a cada associação de propriedades o seguinte direito abstracto de construir:
 - a) $0,45\text{m}^2 / \text{m}^2$ de ABC para toda a área incluída em perímetro urbano e não referida nas alíneas seguintes;
 - b) $0,75\text{m}^2 / \text{m}^2$ de ABC para a área central e consolidada da Cidade (delimitada, para tal, na Planta de Orientação Executória);
 - c) $0,15\text{m}^2 / \text{m}^2$ de ABC para as áreas incluídas em perímetro urbano, mas de fraca ou nenhuma aptidão construtiva (delimitadas, para tal, na Planta de Orientação Executória, correspondem, no essencial, a zonas verdes e ao canal do actual IC2).
2. A edificabilidade de cada propriedade ou conjunto de propriedades corresponde ao máximo de ABC que nela é possível erigir, atendendo aos índices de construção e demais normas do PUOAZ.
3. O direito concreto de construir, a estabelecer em cada operação urbanística, articula edificabilidade com direito abstracto, sendo igual ao direito abstracto quando daí não decorram inconvenientes urbanísticos.
4. O direito concreto de construir pode, designadamente, ser superior ao direito abstracto nas seguintes situações:
 - a) Para acerto entre edificabilidade de cada lote e o direito abstracto, até 250m^2 de ABC;

- b) Quando se trate de propriedade com edificações que, por reconhecido interesse público, devam ser demolidas, caso em que ao direito abstracto se pode adicionar a área de construção demolida, mas sem ultrapassar a edificabilidade;
 - c) Quando se trate de propriedade parcialmente edificada, caso em que se pode afectar uma parte da propriedade à construção existente, conforme regras de edificabilidade, e se pode aplicar o direito abstracto à restante parte.
5. Quando a edificabilidade da propriedade for superior ao direito concreto de construir, os proprietários cedem para o domínio privado do município uma parcela com a possibilidade construtiva em excesso.
 6. Quando a edificabilidade for inferior ao direito abstracto de construir:
 - a) O direito concreto pode ultrapassar o índice de construção, num máximo de 25%, e apenas quando tal se revele compatível com os demais princípios e regras urbanísticas que regulam a edificabilidade;
 - b) Não sendo atingido o direito abstracto, os proprietários são compensados de forma adequada, nos termos a fixar em Regulamento Municipal.
 7. Quando o promotor possa atingir o direito abstracto de construir e não o queira fazer, não há lugar a qualquer compensação.

Art.º 75º – Perequação dos Encargos

1. São devidos pelos promotor de cada operação urbanística encargos com a infra-estrutura urbanística, proporcionais à ABC que lhe for licenciada ou autorizada e ao custo/m² de ABC das infra-estruturas previstas para as zonas onde se inserem.
2. Tais encargos são assumidos através de cedência de terreno (para infra-estrutura local e para infra-estrutura geral), obras de urbanização e pagamento de taxas.
3. É devida cedência de terreno ao Município para Infra-estrutura Local, a qual:
 - a) Deve garantir níveis adequados de desafogo e conforto para o estar e o circular dos peões e do automóvel;
 - b) Deve assumir sempre uma forma e uma função, sendo que os espaços que constituam simples sobra entre os edifícios devem ser privados;
 - c) Dependendo do desenho urbano, não é sujeita a uma regulamentação quantitativa.
4. É devida cedência de terreno ao Município para Infra-estrutura Geral, sendo que:
 - a) Se referencia a uma cedência média, abstracta, de 0,54 m²/ m² de ABC, sendo que 0,18 m²/ m² de ABC correspondem a terreno de fraca ou nenhuma aptidão construtiva (incluídos na área referida no artigo 74º, nº 1, b) e destinados, maioritariamente, a zonas verdes públicas) e os restantes 0,36 m²/ m² de ABC incluem as demais áreas que se destinam, sobretudo, a equipamentos;
 - b) A cedência efectiva varia em função das necessidades, nomeadamente do estabelecido na Planta de Zonamento, exigindo mecanismos perequativos, os quais são fixados nas alíneas seguintes;
 - c) Quando a cedência efectiva for superior ou inferior à cedência média, o proprietário é compensado pelo Município ou compensa, respectivamente, de forma adequada, nos termos a definir em Regulamento Municipal;
 - d) A ocorrerem cedências nos termos do número 5 do artigo anterior, estas são contabilizadas como se fossem para os fins referidos no presente número.
5. É devida a realização de obras de urbanização que incluirão, necessariamente, todas as que irão servir directamente o conjunto a edificar e, eventualmente, nos termos da legislação em vigor, outras que se revelem necessárias.

6. As taxas associadas aos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas, a estabelecer em Regulamento Municipal nos termos da lei geral, devem considerar os encargos do promotor com as obras de urbanização, funcionando como mecanismo perequativo.

Secção 3 – Intervenções Estratégicas e Prioritárias

Art.º 76º – Âmbito e Objectivos

1. Consideram-se estratégicas e prioritárias as intervenções que possam desempenhar um papel estruturante e/ou multiplicativo no desenvolvimento e ordenamento da Cidade, sendo assumidas como “subunidades operativas de planeamento e gestão”.
2. Respeitando as orientações do PUOAZ, mas atento ao processo de transformação do território e às necessidades da população, a CMOA define-as ao longo do tempo, explicitando a sua delimitação territorial, objectivos de intervenção, programa e orientações executórias.

Art.º 77º – Identificação preliminar

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, são desde já identificadas as seguintes “intervenções estratégicas e prioritárias”, delimitadas na Planta de Orientações Executórias e organizadas por fichas anexas ao Relatório:

1. Rede de água e de esgotos
2. Variante à ER327
3. Ligação Santiago/Variante da ER327
4. Atravessamento Norte de Santiago
5. Zona Especial 1 – Pólo Universitário
6. Variante à EM 537
7. Eixo Verde de Santiago
8. Ligação IC2/Via de S. Roque
9. Zona Especial 2
10. Centro Educativo de Lações
11. Ligação IC2/Via do Nordeste
12. Entrada Norte da Cidade
13. Parque da Abelheira (fase 1)
14. Parque da Abelheira (fase 2)
15. Ampliação de cemitério
16. Centro local de Calvário
17. Intermodal de Transportes (Centro)
18. Ligação Largo Camões/Rua António Pinto Carvalho
19. Paços do Concelho
20. Centro de dia – Centro da Cidade
21. Entrada Hospital/La Salette
22. Qualificação Parque de La Salette
23. Qualificação do eixo da zona escolar/desportiva de Fonte Joana
24. Entrada Nascente da Cidade (fase 1)
25. Entrada Nascente da Cidade (fase 2)
26. Articulação viária e centro local de Cerro
27. Centros locais de Almeu e Escaravilheira
28. Entrada Sul da Cidade

Art.º 78º – Orientações Gerais

1. O essencial dos investimentos públicos e do esforço municipal de dinamização e associação de agentes deve ser canalizado para estas áreas.
2. Em cada uma destas intervenções, a edificação deve subordinar-se a estudo urbanístico e assumir especial atenção e exigência nos correspondentes projectos de execução dos espaços públicos e dos edifícios mais marcantes.

CAPÍTULO V. DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.º 79º – Direitos Adquiridos

1. As regras do PUOAZ não prejudicam direitos adquiridos.
2. Nas áreas com alvará de loteamento em vigor, anterior ao PUOAZ:
 - a) Não se aplicam as disposições constantes no Capítulo III;
 - b) Só podem ser aprovadas alterações à licença ou autorização de loteamento que se traduzam em aproximação às disposições constantes do Capítulo III, contribuindo para o cumprimento dos objectivos do PUOAZ.
3. Na transformação de edifícios existentes e em situação legal, mas desconforme com as normas do PUOAZ podem ser admitidas obras que, não cumprindo totalmente as disposições do Capítulo III, delas se aproximem.

Art.º 80º – Revogações

É revogado parcialmente, para a área abrangida pelo PUOAZ, o Plano Director Municipal de Oliveira de Azeméis, ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros 109/95, publicada no Diário da República, I Série B, nº242 de 19 de Outubro de 1995, alterado pela Declaração nº 239/98 de 29 de Julho, publicada no Diário da República nº 173, II Série.

Art.º 81º – Entrada em vigor

O PUOAZ entra em vigor 10 dias após a sua publicação em Diário da República.