

ÍNDICE

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	4
Artigo 1º - Âmbito territorial	4
Artigo 2º - Objetivos e estratégia	4
Artigo 3º - Composição do Plano	4
Artigo 4º - Instrumentos de gestão territorial a observar.....	5
Artigo 5º - Definições.....	6
Artigo 6º - Preexistências	7
TÍTULO II - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.....	8
Artigo 7º - Identificação e regime.....	8
TÍTULO III - SISTEMAS DE ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL.....	9
Artigo 8º - Sistema urbano	9
Artigo 9º - Estrutura ecológica municipal.....	10
Artigo 10º - Sistema patrimonial	10
Artigo 11º - Sistema de corredores de transportes.....	10
TÍTULO IV - USO DO SOLO	11
CAPITULO I - Classificação e Qualificação do Solo	11
Artigo 12º - Classificação.....	11
Artigo 13º - Qualificação do solo rural	11
Artigo 14º - Qualificação do solo urbano.....	11
CAPITULO II - Disposições Comuns ao Solo Rural e ao Solo Urbano	12
SECÇÃO I - De salvaguarda ambiental e urbanística	12
Artigo 15º - Compatibilidade de usos e atividades	12
Artigo 16º - Condicionamentos estéticos ou ambientais.....	13
Artigo 17º - Condições gerais de edificabilidade.....	13
SECÇÃO II - De salvaguarda patrimonial	14
Artigo 18º - Vestígios arqueológicos.....	14
SECÇÃO III - De proteção às redes de infraestruturas.....	14
Artigo 19º - Sistema público de adução e distribuição de água	14
Artigo 20º - Sistema público de drenagem de esgotos.....	15
CAPITULO III - Solo Rural	15
SECÇÃO I - Disposições Gerais.....	15
Artigo 21º - Princípios	15
Artigo 22º - Medidas de defesa da floresta contra incêndios.....	16
SECÇÃO II - Espaços Agrícolas.....	16
Artigo 23º - Definição e regime	16
SECÇÃO III - Espaços Florestais	17
Artigo 24º - Princípios	17
Artigo 25º - Definição e regime	18
SECÇÃO IV - Espaços Naturais	19
Artigo 26º - Definição	19
Artigo 27º - Regime.....	19
SECÇÃO V - Aglomerados Rurais	20
Artigo 28º - Definição e regime	20
SECÇÃO VI - Áreas de edificação dispersa	21

Artigo 29º - Definição e regime	21
SECCÃO VII - Espaços de Ocupação Turística	21
Artigo 30º - Definição e regime	21
SECCÃO VIII - Espaços de equipamentos estruturantes	22
Artigo 31º - Caraterização e regime	22
CAPITULO IV - Solo Urbano.....	22
SECCÃO I - Disposição geral	22
Artigo 32º - Estacionamento privativo	22
SECCÃO II - Solo urbanizado	24
SUBSECCÃO I - Espaços Centrais	24
Artigo 33º - Caraterização e usos	24
Artigo 34º - Edificabilidade	24
SUBSECCÃO II - Espaços Residenciais	25
Artigo 35º - Definição e usos	25
Artigo 36º - Regime de edificabilidade.....	25
SUBSECCÃO III - Espaços de Equipamentos Estruturantes	26
Artigo 37º - Caraterização e edificabilidade.....	26
SUBSECCÃO IV - Espaços de Atividades Económicas.....	27
Artigo 38º - Identificação e usos	27
Artigo 39º - Regime de edificabilidade.....	27
SUBSECCÃO V - Espaços Verdes	28
Artigo 40º - Caraterização	28
Artigo 41º - Regime de edificabilidade.....	28
SECCÃO III - Solo Urbanizável	28
Artigo 42º - Identificação	28
Artigo 43º - Usos e atividades.....	28
Artigo 44º - Regime de edificabilidade.....	29
TÍTULO V - ÁREAS DE SALVAGUARDA	30
Artigo 45º - Identificação	30
SECCÃO I - Valores Culturais	30
Artigo 46º - Identificação	30
Artigo 47º - Centro histórico da cidade de Vizela	30
Artigo 48º - Bens patrimoniais imóveis.....	30
SECCÃO II - Estrutura Ecológica Municipal.....	32
Artigo 49º - Identificação e regime	32
SECCÃO III - zonas inundáveis.....	32
Artigo 50º - Zonas inundáveis.....	32
SECCÃO IV - Espaços canal	33
Artigo 51º - Identificação	33
Artigo 52º - Hierarquia viária	33
Artigo 53º - Caraterísticas	34
Artigo 54º - Faixas de proteção	34
Artigo 55º - Interfaces de transporte	35
TÍTULO VI - PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO.....	36
CAPITULO I - Disposições Gerais	36
Artigo 56º - Execução em solo urbanizado	36
Artigo 57º - Execução em solo urbanizável	36
Artigo 58º - Programação estratégica da execução do Plano	36
Artigo 59º - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.....	37
Artigo 60º - Parâmetros de dimensionamento	38
Artigo 61º - Cedências	38

CAPÍTULO II - Critérios de Perequação	39
Artigo 62º - Âmbito	39
Artigo 63º - Mecanismos	40
Artigo 64º - Aplicação	40
CAPÍTULO III - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão	42
SECÇÃO I - Identificação e conteúdos programáticos	42
Artigo 65º - UOPG 1- Cidade de Vizela	42
Artigo 66º - UOPG 2 - Centro histórico da cidade de Vizela	42
Artigo 67º - UOPG 3 - Expansão do Poço Quente	42
Artigo 68º - UOPG 4 – Parque urbano norte	43
Artigo 69º - UOPG 5 – Parque urbano central	43
Artigo 70º - UOPG 6 – Parque urbano sul	43
Artigo 71º - UOPG 7 – Zona residencial de S. Miguel	44
Artigo 72º - UOPG 8 – Zona residencial de S. João	45
Artigo 73º - UOPG 9 – Zona residencial de S. ^a Eulália	45
Artigo 74º - UOPG 10 – Zona residencial de Tagilde	45
Artigo 75º - UOPG 11 – Área Empresarial de S. ^o Adrião	46
Artigo 76º - UOPG 12 – Zona residencial da Formigosa	46
Artigo 77º - UOPG 13 – Zona residencial de S. Paio	46
SECÇÃO II - Disposições supletivas	48
Artigo 78º - Princípios	48
Artigo 79º - Centro histórico da Cidade de Vizela	48
TÍTULO VII - DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS	50
Artigo 80º - Incentivos	50
Artigo 81º - Revogação	50
Artigo 82º - Prazo de vigência e condições de revisão	50
ANEXO – Bens Patrimoniais Imóveis	52

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º Âmbito territorial

- 1 - O presente Plano Diretor Municipal, adiante designado por PDMV ou Plano, estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo, para a totalidade do território do concelho de Vizela.
- 2 - As disposições deste Regulamento são aplicáveis cumulativamente com a demais legislação geral e em vigor, em função da natureza e localização da operação urbanística, ou de qualquer outra ação com incidência no espaço territorial do município.

Artigo 2º Objetivos e estratégia

- 1 - O presente Plano decorre da necessidade de dotar o concelho de Vizela de um instrumento de gestão territorial adequado às suas especificidades, por substituição dos PDM dos municípios onde este território se integrava antes da sua constituição como concelho e que tiveram como consequência a perda de uma identidade territorial.
- 2 - É objetivo primeiro do Plano o assumir da identidade do território de Vizela, nas suas diversas dimensões espaciais, sociais e culturais.
- 3 - O modelo de ordenamento consignado no Plano assenta nos seguintes objetivos estratégicos:
 - a) Reforço da coesão territorial, através da melhoria das acessibilidades externas e internas e da afirmação da rede de lugares centrais;
 - b) Modernização e diversificação dos setores económicos, através da reestruturação e potenciação dos recursos endógenos existentes, da realocação das atividades industrial e empresarial e da dinamização da atividade termal e complementar;
 - c) Proteção e valorização ambiental e paisagística, salvaguardando e promovendo os valores naturais, a continuidade do sistema rural na lógica da sua sustentabilidade e da qualificação do sistema urbano;
 - d) Contenção e consolidação do solo urbano, numa perspetiva do pleno aproveitamento do solo e da racionalização das infraestruturas.

Artigo 3º Composição do Plano

- 1 - O PDMV é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
 - b) Planta de ordenamento, desdobrada em:
 - i) Qualificação funcional;
 - ii) Qualificação operativa;
 - iii) Zonamento acústico.
 - c) Planta de condicionantes, com as seguintes cartas anexas;
 - i) Anexo A: Áreas florestais percorridas por incêndios;
 - ii) Anexo B: Carta de perigosidade de incêndio – classes alta e muito alta.
- 2 - Acompanham o PDMV os seguintes elementos:
- a) Estudos temáticos de caracterização e diagnóstico;
 - b) Relatório do Plano;
 - c) Relatório de avaliação ambiental estratégica;
 - d) Programa de execução e plano de financiamento;
 - e) Planta de enquadramento regional;
 - f) Planta da situação existente;
 - g) Planta da rede viária;
 - h) Carta dos bens patrimoniais imóveis;
 - i) Carta arqueológica;
 - j) Carta da estrutura ecológica municipal;
 - k) Planta da reserva agrícola nacional;
 - l) Planta da reserva ecológica nacional;
 - m) Mapa de ruído;
 - n) Carta educativa;
 - o) Planta das operações urbanísticas licenciadas ou autorizadas, informações prévias favoráveis em vigor e projetos de arquitetura aprovados;
 - p) Fichas de dados estatísticos;
 - q) Participações recebidas em sede de discussão pública e relatório de ponderação.

Artigo 4º

Instrumentos de gestão territorial a observar

No âmbito da elaboração do presente Plano foram observadas as disposições e orientações estratégicas dos instrumentos de gestão territorial em vigor de carácter supramunicipal, nomeadamente:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- b) Plano Rodoviário Nacional (PRN);
- c) Plano da Bacia Hidrográfica do Ave (PBH Ave);
- d) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Baixo Minho (PROF BM).

Artigo 5º Definições

- 1 - Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, entende-se por:
- a) Cedência média: Mecanismo perequativo correspondente à área a ceder ao município e integrando as parcelas propostas no Plano e destinadas a zonas verdes públicas, equipamentos e eixos estruturantes, e resultante do quociente entre estas áreas e a área de construção admitida, excluindo a correspondente a equipamentos públicos;
 - b) Colmatação: Preenchimento com edificação de um ou mais prédios contíguos, situados entre edificações existentes, na mesma frente urbana, não distanciados entre si mais de 50 metros;
 - c) Exploração agrícola: unidade técnico-económica, que pode envolver vários prédios não contíguos, na qual se desenvolve a atividade agrícola, silvícola e ou pecuária, caracterizada pela utilização em comum dos meios de produção, submetida a uma gestão única, independentemente do título de posse, do regime jurídico e da área ou localização, e que inclui o assento de lavoura;
 - d) Frente urbana: A superfície em projeção vertical definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública habilitante e compreendida entre duas vias públicas sucessivas que nela concorrem;
 - e) Instalações de apoio à atividade agrícola: as instalações que sejam necessárias ao armazenamento das alfaias e produtos agrícolas, incluindo instalações para acomodação dos trabalhadores da exploração;
 - f) Moda da altura da fachada: a altura da fachada que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana edificada;
 - g) Recuo dominante: distância mais frequente entre o alinhamento e o plano das fachadas principais dos edifícios numa dada frente urbana;
 - h) Via habilitante: via pavimentada com capacidade para a circulação automóvel, de forma a permitir a circulação de veículos prioritários de bombeiros e ambulâncias e com estatuto que permita acesso pedonal e de veículos aos terrenos confinantes;
 - i) Zona infraestruturada: áreas de solo urbano adjacentes a via habilitante com, no mínimo, as seguintes infraestruturas urbanísticas básicas:
 - i) Rede pública de abastecimento de água;
 - ii) Rede pública de drenagem de esgotos;
 - iii) Rede pública de abastecimento de energia elétrica.

- 2 - Os restantes conceitos técnicos constantes deste Regulamento têm o significado que lhes é atribuído na legislação urbanística em vigor e, na sua ausência, no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Vizela.

Artigo 6º Preexistências

- 1 - Para efeitos do presente regulamento, consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que, executados ou em curso à data da entrada em vigor do Plano, não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei.
- 2 - São também consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, os direitos ou expectativas legalmente protegidos durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Plano, nomeadamente as decorrentes de alienações promovidas pela Câmara Municipal, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura.
- 3 - Caso as preexistências ou as condições das licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, podem ser autorizadas alterações ou ampliações às mesmas se estas não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade, designadamente, nas seguintes situações:
 - a) Quando introduzido qualquer novo uso este se conforme com as disposições do Plano;
 - b) Quando delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações.
- 4 - No caso de ampliações de edificações considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade quando, cumulativamente:
 - a) O uso seja compatível com a categoria de espaço;
 - b) O aumento da área de construção, quando admitida, dê cumprimento ao estabelecido para esse fim nas disposições da categoria de espaço em causa.

TÍTULO II

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 7º Identificação e regime

- 1 - No território municipal de Vizela, incidem as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo constantes na legislação em vigor ainda que eventualmente não estejam representadas na Planta de Condicionantes, designadamente:
 - a) Recursos Hídricos:
 - i) Leito e margens de correntes de água;
 - ii) Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias;
 - b) Recursos Geológicos: Águas minerais naturais (Caldas de Vizela).
 - c) Recursos Agrícolas e Florestais:
 - i) Reserva agrícola nacional (RAN);
 - ii) Povoamentos de sobreiro e azinheira;
 - iii) Áreas florestais percorridas por incêndios.
 - d) Recursos Ecológicos: Reserva ecológica nacional (REN);
 - e) Património Cultural Classificado e em Vias de Classificação;
 - f) Infraestruturas:
 - i) Rede rodoviária nacional;
 - ii) Estradas e caminhos municipais;
 - iii) Rede ferroviária nacional.
 - g) Risco de Incêndio: Áreas de perigosidade de incêndio alta e muito alta;
 - h) Cartografia e planeamento - Marcos geodésicos.
- 2 - As áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se, no que concerne à disciplina de uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no presente Plano para a categoria de espaço sobre que recaem, condicionadas ao respetivo regime legal vigente da servidão ou restrição de utilidade pública.
- 3 - As áreas florestais percorridas por incêndios e as áreas de elevada e muito elevada perigosidade são identificados nos Anexos A e B, respetivamente, da Planta de Condicionantes, devendo a Câmara Municipal (CM) manter um arquivo permanentemente atualizado com as sucessivas edições produzidas pela Autoridade Florestal Nacional (AFN), com a colaboração da CM, sendo a edificabilidade nestas áreas condicionada ao estabelecido na lei e no presente regulamento.

TÍTULO III

SISTEMAS DE ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL

Artigo 8º Sistema urbano

- 1 - O sistema urbano do município de Vizela estabelece o modelo de organização do seu território de acordo com as tendências de aglomeração e as funções que cada aglomerado desempenha num contexto municipal e supramunicipal, assente em relações de complementaridade funcional equilibrados e abrangentes.
- 2 - O sistema urbano, cujo território é polarizado pelos lugares onde se concentram equipamentos e serviços de acordo com o papel desempenhado na rede urbana e respetivo âmbito espacial, é representado por um conjunto de unidades de planeamento, cuja identidade se encontra na sua própria unidade paisagística urbanística e sócio-demográfica:
 - a) UP1: CIDADE – Corresponde à principal aglomeração de Vizela compreendendo as freguesias de S. João e S. Miguel, concentrando um conjunto de atividades e de prestação de serviços urbanos, geradores de fluxos significativos de população, bens e serviços, a nível concelhio e supraconcelhio;
 - b) UP2: NORTE – Abrange o território da freguesia de Infias, caracterizado por uma área marcadamente rural onde predominam solos da RAN e por uma zona urbana que se desenvolveu a um e outro lado das EN 106 e LCF de Guimarães;
 - c) UP3: SUL – Abarca o território a sul do Rio Vizela correspondente à bacia da Ribeira de Sá e compreendendo as freguesias a sul da Cidade, Sta Eulália e S. Adrião, sendo dominantemente urbano e muito marcado pelo atravessamento das principais vias rodoviárias que cruzam o concelho e que lhe conferem a vocação para a instalação de atividades económicas exigentes quanto à acessibilidade supraconcelhio;
 - d) UP4: NASCENTE – Abrange as freguesias de Tagilde e S. Paio localizadas na zona nascente do concelho e a norte do Rio Vizela, constituindo um território marcadamente rural e seccionado pela autoestrada A11.
- 3 - As principais áreas de concentração de atividades económicas empresariais e industriais assumem um papel relevante no sistema urbano do concelho de Vizela tendo um efeito estruturador na organização do território, designadamente:
 - a) O eixo da EN 106 na Cidade desde o limite norte do concelho até ao Rio Vizela, onde é maior a concentração de empresas dominantemente do setor terciário, com destaque para as atividades de carácter termal localizadas à margem do Rio;

- b) O espaço empresarial de S. Adrião, vocacionado para o acolhimento de atividades industriais e usufruindo da proximidade do nó da A11.
- 4 - O Plano reforça a rede urbana concelhia, assumindo os elementos estruturantes identificados no seu território, designadamente ao nível das redes de infraestruturas, dos equipamentos e dos principais centros de concentração urbana, cuja consolidação, reestruturação e qualificação privilegia.

Artigo 9º Estrutura ecológica municipal

- 1 - A estrutura ecológica municipal tem como objetivos a proteção, conservação e valorização das zonas de maior sensibilidade biofísica e de outras componentes e valores ambientais, paisagísticos e culturais, que ocorrem nos espaços rurais e urbanos.
- 2 - A estrutura ecológica municipal estabelece corredores verdes transversais integrando em coerência a estrutura regional de proteção e valorização ambiental, potenciando a estruturação e equilíbrio dos principais aglomerados urbanos.

Artigo 10º Sistema patrimonial

- 1 - O património, enquanto valor cultural e identitário do território municipal tem um papel estruturador determinante na promoção e aproveitamento dos diferentes recursos municipais.
- 2 - O sistema patrimonial integra o património edificado e o património arqueológico.

Artigo 11º Sistema de corredores de transportes

- 1 - O sistema de corredores de transportes engloba as redes rodo e ferroviária.
- 2 - A rede rodoviária tem diferentes níveis de abrangência e importância, designadamente de âmbito nacional, regional e municipal, sendo que o plano privilegia:
 - a) A melhoria do serviço prestado pela rede de distribuição principal, enquanto de relação entre os principais aglomerados da rede urbana e de conexão destes com a rede de autoestradas da rede nacional, preferencialmente através da adequada gestão das vias existentes;
 - b) Os sistemas de transportes coletivos enquanto modo preferencial de transporte em espaço urbano e interurbano.

TÍTULO IV
USO DO SOLO
CAPÍTULO I
CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Artigo 12º
Classificação

O território do concelho de Vizela reparte-se, de acordo com a delimitação constante na Planta de Ordenamento – Qualificação Funcional, nas classes de solo urbano e solo rural.

Artigo 13º
Qualificação do solo rural

No solo rural consideram-se as seguintes categorias de espaços, identificadas em função da sua aptidão ou da utilização dominante, tal como delimitado na Planta de Ordenamento – Qualificação Funcional:

- a) Espaços agrícolas;
- b) Espaços florestais;
- c) Espaços naturais;
- d) Aglomerados rurais;
- e) Áreas de edificação dispersa;
- f) Espaços de ocupação turística;
- g) Espaços de equipamentos estruturantes.

Artigo 14º
Qualificação do solo urbano

- 1 - O solo urbano integra as seguintes categorias operativas:
 - a) Solo urbanizado;
 - b) Solo urbanizável.
- 2 - O solo urbanizado corresponde a zonas de usos urbanos total ou parcialmente dotadas de infraestruturas e integra as seguintes categorias funcionais:
 - a) Espaços centrais;
 - b) Espaços residenciais;
 - c) Espaços de equipamentos estruturantes;
 - d) Espaços de atividades económicas;
 - e) Espaços verdes.
- 3 - O solo urbanizável integra as seguintes categorias funcionais:
 - a) Espaços residenciais propostos;
 - b) Espaços de equipamentos estruturantes propostos;
 - c) Espaços para atividades económicas;
 - d) Espaços verdes.

CAPÍTULO II
DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RURAL E AO SOLO
URBANO
SECÇÃO I
DE SALVAGUARDA AMBIENTAL E URBANÍSTICA

Artigo 15º

Compatibilidade de usos e atividades

- 1 - Em qualquer prédio, localizado em solo rural ou solo urbano, só podem ser autorizadas atividades compatíveis com a afetação funcional prevalecente e estatuto de utilização estabelecidos no presente Regulamento para a categoria de espaço em que se localizem.
- 2 - São razões suficientes de incompatibilidade com o uso em solo urbano, fundamentando o indeferimento, nos termos legais, do licenciamento, aprovação ou autorização as utilizações, ocupações ou atividades a instalar que:
 - a) Dêem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
 - b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização de via pública e o ambiente local;
 - c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
 - d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
 - e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei específica considere como tal, como, por exemplo, as constantes do Regulamento do Licenciamento da Atividade Industrial e do Regulamento Geral do Ruído.
- 3 - Independentemente de em cada categoria de espaço, os usos dominantes condicionarem a permanência ou a instalação de usos com eles incompatíveis, consideram-se incompatíveis com o solo urbano:
 - a) Os depósitos de entulhos, de sucata, de produtos tóxicos ou perigosos e de resíduos sólidos urbanos, fora das áreas destinadas a esses fins;
 - b) As atividades instaladas que gerem incompatibilidades com os usos dominantes, tendo em conta os impactes sobre os espaços em que se localizam ou os níveis de incomodidade para as atividades e funções preferenciais.

- 4 - As novas edificações de carácter agroindustrial destinadas a instalação de animais garantem um afastamento mínimo de 200 metros em relação aos limites dos perímetros urbanos e a edifícios de carácter turístico.

Artigo 16º

Condicionamentos estéticos ou ambientais

- 1 - A Câmara Municipal impõe condicionamentos de ordem arquitetónica ou estética ao alinhamento e implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspeto exterior e ainda limites ao grau de impermeabilização do solo, bem como à destruição do coberto vegetal ou à alteração das condições biofísicas, sempre que esses condicionamentos e limites sejam indispensáveis para garantir uma correta integração na envolvente e a promover a sustentabilidade dos valores arquitetónicos, paisagísticos e ambientais.
- 2 - A Câmara Municipal pode impedir, por razões estéticas, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, bem como o corte de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor paisagístico.

Artigo 17º

Condições gerais de edificabilidade

- 1 - A edificabilidade num prédio depende da verificação cumulativa das seguintes condições:
 - a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adaptadas ao aproveitamento previsto, em boas condições de funcionalidade e integração paisagística;
 - b) Seja servido por via pública habilitante, no caso do solo rural;
 - c) Seja servido por via pública habilitante e infraestruturas de abastecimento de água, de saneamento e de eletricidade, no caso do solo urbano.
- 2 - Na impossibilidade de ligação aos sistemas da rede pública é exigida a instalação a sistemas privativos autónomos, salvaguardadas as instalações de apoio às atividades agrícolas ou florestais.

SECÇÃO II

DE SALVAGUARDA PATRIMONIAL

Artigo 18º

Vestígios arqueológicos

- 1 - Em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer operação urbanística, é dado cumprimento ao estabelecido na lei, designadamente:
 - a) É obrigatória a comunicação no prazo de 48 horas à Câmara Municipal, à entidade de tutela do património cultural competente ou à autoridade policial;
 - b) Os trabalhos em curso são imediatamente suspensos;
 - c) Os trabalhos só podem ser retomados após parecer da Câmara Municipal e da entidade de tutela competente.
- 2 - Na eventualidade da execução de trabalhos arqueológicos é suspensa, nos termos legais, a contagem dos prazos para efeitos de validade da licença da operação urbanística em causa.
- 3 - A suspensão dos trabalhos a que se refere a alínea b) do número 1 do presente artigo tem como consequência a prorrogação automática da licença de obra, por tempo equivalente ao da suspensão.
- 4 - As intervenções arqueológicas necessárias são integralmente financiadas pelo respetivo promotor da obra de urbanização ou edificação em causa, de acordo com a legislação em vigor.

SECÇÃO III

DE PROTEÇÃO ÀS REDES DE INFRAESTRUTURAS

Artigo 19º

Sistema público de adução e distribuição de água

- 1 - É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 m, medida para cada lado do eixo das condutas de adução ou adução-distribuição de água.
- 2 - É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 m, medida para cada lado do eixo das condutas distribuidoras de água.
- 3 - É interdita a plantação de árvores ao longo de uma faixa de 10 metros medida para cada lado do eixo da conduta de água no solo rural, devendo esta distância ser definida caso a caso em solo urbano.

Artigo 20º
Sistema público de drenagem de esgotos

- 1 - É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 m, medida para cada lado do eixo dos emissários.
- 2 - É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 m, medida para cada lado do eixo dos coletores, exceto nos casos previstos na legislação específica.
- 3 - É interdita a plantação de árvores ao longo de uma faixa de 10 m, medida para cada lado do eixo dos emissários e coletores, devendo esta distância ser definida caso a caso em solo urbano.

CAPÍTULO III
SOLO RURAL
SECÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 21º
Princípios

- 1 - A classificação do solo como rural foi determinada em função da aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário e florestal, ou pela ocorrência de recursos e valores naturais, ambientais, culturais e paisagísticos.
- 2 - Consideram-se compatíveis com a utilização dominante os usos e atividades que, salvaguardando a sustentabilidade ambiental e paisagística:
 - a) Contribuam para a diversificação e dinamização económica e social;
 - b) Se enquadrem nas opções dos planos regionais e especiais de ordenamento do território, bem como nas orientações de carácter setorial.
- 3 - Consideram-se ainda compatíveis com a utilização dominante, embora com carácter excecional, equipamentos públicos de utilização coletiva ou ações de interesse público, desde que não possam realizar-se adequadamente em solo urbano e respeitem as medidas de minimização de afetação para a sua execução quando estabelecidas.
- 4 - As construções e instalações afetas a usos compatíveis com a utilização dominante estabelecida só são autorizadas nas condições específicas definidas nos artigos seguintes deste capítulo e desde que se integrem corretamente no local sob o ponto de vista paisagístico, ambiental e arquitetónico, garantindo as condições de segurança, salubridade e funcionais, sendo da responsabilidade dos promotores a execução e manutenção de todas as infraestruturas necessárias.

Artigo 22º

Medidas de defesa da floresta contra incêndios

Todas as construções, infraestruturas, equipamentos e estruturas de apoio enquadráveis no regime de construção previsto para as categorias de espaços inseridas no Solo Rural, cumprem as Medidas de Defesa contra Incêndios Florestais definidas no quadro legal em vigor e previstas no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios (PMDFCI), bem como as definidas neste regulamento, designadamente:

- a) A construção de edificações para habitação, comércio, serviços e indústria é interdita nos terrenos classificados no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios com risco de incêndio elevado ou muito elevado, sem prejuízo das infraestruturas definidas nas redes regionais de defesa da floresta contra incêndios;
- b) Nos aglomerados urbanos inseridos ou confinantes com espaços florestais, previamente definidos no PMDFCI, nos parques de campismo e nos parques e polígonos industriais é obrigatória a gestão do combustível numa faixa envolvente com a largura definida no PMDFCI e que, no mínimo, é de 100 metros;
- c) Fora das áreas edificadas consolidadas as novas edificações têm que salvaguardar, na sua implantação no terreno, as regras estabelecidas no PMDFCI garantindo, na sua ausência, as distâncias à estrema da propriedade fixadas na lei geral e a adoção de medidas especiais relativas à resistência do edifício à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivos acessos.

SECÇÃO II

ESPAÇOS AGRÍCOLAS

Artigo 23º

Definição e regime

- 1 - Os espaços agrícolas integram as manchas agrícolas de elevada fertilidade, integradas na RAN, bem como os solos de aptidão marginal envolventes e que, globalmente, se destinam, preferencialmente, à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo.
- 2 - Nos espaços agrícolas, sem prejuízo do regime da RAN, admitem-se:
 - a) Instalações de apoio à produção e exploração agrícola ou pecuária, desde que:
 - i) A altura da fachada não ultrapasse 7 metros, salvo por razões de ordem técnica devidamente justificadas;
 - ii) O índice de impermeabilização não exceda 0,05 da área do prédio, exceto no caso das instalações cobertas destinadas à criação e abrigo de animais, em que a área de implantação do edifício pode atingir 50% da área do prédio;

- iii) A área de construção não exceda 1 250 m².
- b) Obras de construção, ampliação e alteração do edificado para fins habitacionais, nas seguintes condições:
 - i) Os novos edifícios sejam implantados na área do prédio menos prejudicial à atividade agrícola;
 - ii) O índice de utilização do solo correspondente, incluindo a edificação eventualmente existente para o mesmo fim, não exceda 0,02 da área do prédio;
 - iii) A altura da fachada não ultrapasse 7 metros, correspondendo a dois pisos acima da cota de soleira;
 - iv) A parcela seja servida por via habilitante infraestruturada com, no mínimo, rede pública de energia elétrica.
- c) Obras de construção, ampliação e alteração de edifícios para fins turísticos ou ainda para equipamentos de utilização coletiva de interesse público, desde que:
 - i) O índice de utilização do solo não exceda 0,07 da área do prédio, exceto nos empreendimentos turísticos nas tipologias de turismo no espaço rural e turismo de habitação, que apenas ficam condicionados a um acréscimo de área de construção até 50% da existente;
 - ii) A altura da fachada não ultrapasse 7 metros, correspondendo a dois pisos acima da cota de soleira, exceto nos casos de construções ou estruturas de carácter especial e pontual, destinadas a funções complementares e de enquadramento dos usos principais, previamente aprovadas pela Câmara Municipal;
 - iii) A parcela seja servida por via habilitante infraestruturada com, no mínimo, energia elétrica.

SECÇÃO III

ESPAÇOS FLORESTAIS

Artigo 24º Princípios

- 1 - Sem prejuízo do disposto no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Baixo Minho (PROF BM), os espaços florestais são áreas de uso ou de vocação florestal dominante, destinados prioritariamente ao aproveitamento dos recursos florestais e à salvaguarda do seu valor ambiental e paisagístico, assegurando a permanência da estrutura verde e do papel que desempenha na promoção das atividades de recreio e lazer da população do concelho, a preservação do relevo natural e a diversidade ecológica.

- 2 - As normas de gestão destes espaços são as constantes do plano regional de ordenamento florestal do Baixo Minho e do plano municipal de defesa da floresta contra incêndios.
- 3 - Os espaços florestais são passíveis de outras formas alternativas de exploração dos recursos naturais complementares ou compatíveis com o uso dominante que não degradem as aptidões produtivas dos solos em presença, desde que devidamente autorizadas pelas entidades competentes.
- 4 - Sem prejuízo do regime legal aplicável, nos espaços florestais devem adotar-se medidas de prevenção contra incêndios, nomeadamente, implementação de uma rede de faixas de gestão de combustível e de um mosaico de parcelas de gestão de combustível e estabelecimento da rede viária florestal, que conferem compartimentação e descontinuidade à ocupação florestal.
- 5 - Estão sujeitas à elaboração obrigatória de Plano de Gestão Florestal (PGF), cujo conteúdo consta da legislação em vigor, as explorações florestais públicas, comunitárias e privadas, com a área mínima prevista no PROF Baixo Minho de 50 ha, desde que não integradas em Zona de Intervenção Florestal (ZIF).
- 6 - Nas explorações integradas nos espaços florestais de área inferior a 50 ha não integradas em ZIF, aplicam-se:
 - a) As normas gerais de silvicultura;
 - b) As normas de silvicultura preventiva e de agentes bióticos;
 - c) As normas de intervenção e modelos de silvicultura por função geral previstas no PROF Baixo Minho;
 - d) As restrições à aplicação de cortes de realização em manchas contínuas maiores de 10 ha, na ausência de PGF ou plano de cortes autorizado pela AFN.
- 7- As espécies florestais a privilegiar são as previstas no PROF Baixo Minho para a sub-região homogénea Cávado-Ave, em particular as consideradas prioritárias.

Artigo 25º Definição e regime

- 1 - Estes espaços integram as áreas fundamentais para a proteção da rede hidrográfica bem como na proteção contra a erosão eólica, hídrica e de cheias ou que desempenham um importante papel ambiental.
- 2 - Nos espaços florestais o regime de edificabilidade, sem prejuízo da legislação específica em vigor, restringe-se aos seguintes casos:
 - a) Obras de conservação, de alteração e de ampliação de edifícios pré-existentes, não podendo o acréscimo da área de construção ser superior a 50% da existente à data da intervenção nem a área de construção total resultante ser superior a 200m²;

- b) Obras de conservação, de alteração e de ampliação de edifícios pré-existentes, quando destinados a empreendimentos de turismo no espaço rural ou de turismo de habitação, não podendo o acréscimo da área de construção ser superior a 50% da existente à data da intervenção;
- c) Estruturas necessárias à vigilância, deteção e combate dos incêndios florestais.

3- Em qualquer das situações referidas nas alíneas a) e b) anteriores, a altura da fachada dos novos edifícios ou a resultante da ampliação de edifícios existentes não poderá ser superior a 7 metros, exceto a inerente a instalações técnicas especiais de prevenção a incêndios.

SECÇÃO IV

ESPAÇOS NATURAIS

Artigo 26º Definição

Nos espaços naturais pretende-se fundamentalmente acautelar as intervenções suscetíveis de impactes na paisagem e no sistema hídrico, promovendo o estado de conservação favorável dos valores naturais existentes, integrando os leitos e margens dos cursos de água e acautelando os impactes resultantes da ocorrência de cheias.

Artigo 27º Regime

Nos espaços naturais são interditos os seguintes atos:

- a) Destruição e obstrução das linhas de drenagem natural;
- b) Instalação de povoamentos florestais de crescimento rápido e introdução de espécies faunísticas ou florísticas exóticas;
- c) Alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água e destruição parcial ou total da vegetação ribeirinha;
- d) Práticas de agricultura que recorram a fertilizantes suscetíveis de contaminar a qualidade da água nos cursos próximos;
- e) Qualquer atividade que comprometa a qualidade do ar, da água ou do solo, nomeadamente depósitos de resíduos sólidos, sucatas, de inertes e de materiais de qualquer natureza ou o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado, de acordo com as normas em vigor;
- f) Novas construções e ampliação de edifícios.

SECÇÃO V

AGLOMERADOS RURAIS

Artigo 28º Definição e regime

- 1 - Os aglomerados rurais são pequenos núcleos populacionais com funções residenciais e de apoio a atividades processadas em solo rural e que, pela sua dimensão, características morfológicas e nível de infraestruturização não reúnem condições para integrarem o solo urbano.
- 2 - Nos aglomerados rurais são permitidos, além do uso residencial, usos complementares às atividades agrícola e pecuária, desde que compatíveis com a função dominante, tais como serviços, comércio de apoio e empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação.
- 3 - Nos aglomerados rurais é instituído um regime de proteção que implica a preservação e conservação dos aspetos dominantes da sua imagem, nomeadamente das suas características morfológicas, incluindo a estrutura, forma de agregação, tipologia, materiais, cores e dimensão de vãos, admitindo-se apenas obras de conservação, exceto nos seguintes casos:
 - a) Quando, por razões de ordem técnica ou social devidamente fundamentadas, a Câmara Municipal verifique a necessidade de se proceder a obras de alteração ou de reconstrução, ficando a altura da fachada da nova edificação limitada à da preexistente;
 - b) Quando os aglomerados rurais apresentem espaços não consolidados servidos por arruamento que permita a circulação de veículos automóveis, admitem-se novas edificações, desde que seja garantida a correta integração arquitetónica e paisagística, respeitando a altura das fachadas dominante dos edifícios contíguos e os alinhamentos existentes que contribuam para a valorização do espaço público;
 - c) Quando destinados a empreendimentos de turismo no espaço rural e turismo de habitação, situação em que se admite a ampliação até ao dobro da área de construção existente, desde que tal não implique aumento da altura da fachada;
 - d) Em prédios onde já exista edificação de carácter residencial, permite-se a construção de anexos desde que a área de construção deste não exceda 25% da área do logradouro nem 100m².
- 4- Nos aglomerados rurais aplica-se o disposto no artigo 32.º, relativo ao estacionamento privativo.

SECÇÃO VI

ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA

Artigo 29º

Definição e regime

- 1- As áreas de edificação dispersa correspondem a espaços de usos mistos onde a função residencial se associa à atividade agrícola.
- 2- Nas áreas de edificação dispersa são permitidos, além do uso residencial, usos complementares às atividades agrícola e pecuária, desde que compatíveis com a função dominante, tais como serviços, comércio de apoio e empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação.
- 3- As novas edificações, quando permitidas, ficam condicionadas ao cumprimento dos seguintes parâmetros:
 - a) Índice de utilização máximo de 0,2 da área do prédio;
 - b) Altura máxima da fachada de 2 pisos ou 7,0 metros;
 - c) Tipologia unifamiliar, quando se trate de edifícios habitacionais.
- 4- O índice de utilização fixado no número anterior pode ser ultrapassado nas situações de colmatação entre edificações existentes sendo que as novas construções ou ampliações de edifícios respeitam os recuos dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.
- 5- Nas áreas de edificação dispersa aplica-se o disposto no artigo 32.º, relativo ao estacionamento privativo.

SECÇÃO VII

ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA

Artigo 30º

Definição e regime

- 1 - Os espaços de ocupação turística correspondem ou a áreas com vocação para a fixação de programas turísticos, nomeadamente nos segmentos do turismo residencial, associados a atividades de carácter desportivo ou de recreio e lazer ou a áreas vocacionadas para a utilização coletiva, de carácter passivo ou ativo, em solo rural.
- 2 - As diferentes componentes dos empreendimentos turísticos devem sempre garantir o cumprimento de regras de conjunto que salvaguardem a sua qualidade ambiental e integração paisagística.
- 3 - A edificabilidade deve garantir os seguintes parâmetros e índices:

- a) A altura máxima da fachada não exceda 7 metros, ou 9 metros no ponto mais desfavorável, quando o declive do terreno proporcione a construção em cave, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;
- b) A densidade máxima admissível para os alojamentos é de 10 camas/ha;
- c) O índice de utilização máximo é de 0,07 da área do prédio.

SECÇÃO VIII

ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS ESTRUTURANTES

Artigo 31º

Caracterização e regime

- 1 - As áreas de equipamentos estruturantes destinam-se exclusivamente à instalação de equipamento de interesse e utilização coletiva.
- 2 - Nestas áreas permitem-se obras de ampliação e reconstrução, desde que:
 - a) Seja garantida a correta integração paisagística, nomeadamente quanto à volumetria e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente;
 - b) Seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada;
 - c) O índice de utilização resultante do eventual acréscimo de edificabilidade não seja superior a 1,0;
 - d) O índice máximo de impermeabilização do prédio seja de 0,65.

CAPÍTULO IV

SOLO URBANO

SECÇÃO I

DISPOSIÇÃO GERAL

Artigo 32º

Estacionamento privativo

- 1 - Nas novas construções, bem como naquelas que sejam objeto de obras de ampliação superior a 50% da área de construção original, é assegurado no interior do lote ou parcela o estacionamento mínimo para responder às necessidades das respetivas utilizações, nas condições expressas no quadro seguinte:

Habitação em moradia unifamiliar	1 lugar/fogo
Habitação coletiva	1 lugar/fogo, a.c. hab. ≤ 120m ²
	2 lugares/fogo, a.c. hab. >120m ²
Comércio	1 lugar/50m ² de a.c. com. <2500m ² ;
	a.c. com. >2500m ² : a definir em função do tráfego gerado e estimado
Serviços:	
Estabelecimentos hoteleiros	1 lugar/ 4 quartos
Outros serviços	1 lugar/50m ² de a.c. serv.
Indústria e ou armazéns	1 lugar/100m ² de a.c. ind./armaz.

- 2 - Nas situações de alteração de uso em edifícios já dotados de licença de utilização, o estabelecimento das exigências de estacionamento mínimo para os novos usos é definido em função das capacitações estabelecidas no número 1 anterior.
- 3 - A Câmara Municipal pode deliberar a dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no número anterior, desde que se verifique uma das seguintes condições, sem prejuízo da legislação específica em vigor:
- O seu cumprimento implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado, que pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos caraterísticos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;
 - A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;
 - As dimensões do prédio ou a sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção do estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna.
- 4 - A dispensa da criação do número mínimo de lugares de estacionamento a que se refere o número anterior só pode ser admitida quando, para além da fundamentação técnica que demonstre a impossibilidade de cumprimento do disposto no número 1 deste artigo, não resultarem objetivamente agravadas as condições de segurança da circulação no local e não advierem efeitos negativos para a mobilidade, em resultado de sobrecarga de parqueamento automóvel na via pública.
- 5 - Em estrutura edificada que obrigue a áreas de circulação e manobras, deve considerar-se uma capacitação não inferior a 35m² por lugar.

- 6 - Nas operações de loteamento ou operações urbanísticas de impacte relevante, deve ainda ser criado estacionamento público correspondente, no mínimo, às percentagens, a seguir indicadas, dos valores obtidos pela aplicação do número 1 deste artigo:
- 0,2 e 1,2 lugares de estacionamento por fogo, no caso de moradias unifamiliares localizadas, respetivamente, na UP 1 ou nas UP restantes, tal como definidas no artigo 8.º;
 - 20% dos lugares privados para habitação, no caso de habitação coletiva;
 - 30% dos lugares privados para serviços;
 - 20% dos lugares privados para instalações industriais e armazéns;
 - 20% dos lugares privados para estabelecimentos hoteleiros;
 - 20% dos lugares privados para estabelecimentos de restauração e bebidas.
- 7 - Excetuam-se do número anterior o caso em que todos os lotes ou parcelas confinem com via pública existente, cujo perfil ou características sejam limitadores da criação de estacionamento e desde que a dimensão e configuração do prédio inicial impossibilitem ou condicionem a criação de estacionamento público em área não adjacente à via pública existente, havendo, neste caso, lugar ao pagamento de compensação em acordo com o definido em regulamento municipal.

SECÇÃO II

SOLO URBANIZADO

SUBSECÇÃO I

ESPAÇOS CENTRAIS

Artigo 33º

Caracterização e usos

- Estes espaços integram as áreas que desempenham funções de centralidade na cidade de Vizela, onde se concentram as atividades terciárias e as funções residenciais.
- Nestes espaços privilegiam-se as ações de modernização do comércio tradicional, a instalação de serviços e usos turísticos e o reforço da função residencial, a par da requalificação do edificado e do espaço público.

Artigo 34º

Edificabilidade

- Nestes espaços as obras de construção, de ampliação ou de alteração devem atender os seguintes princípios:
 - Respeito pelo recuo dominante e moda da cércea da frente urbana em que o prédio se insere, salvo no caso de existir plano de pormenor ou projeto urbano

- integrado em Unidade de Execução aprovada que contemple uma solução divergente;
- b) Garantir a permeabilidade mínima dos logradouros, respeitando um índice máximo de implantação de 70%, salvo em situações condicionadas por motivos de ordem cadastral que prejudiquem a obtenção de soluções formais adequadas à correta integração urbanística e arquitetónica.
- 2 - A impermeabilização resultante de novas construções ou de obras de ampliação na área afeta ao logradouro de um prédio onde já exista edificação não pode ser superior a 10% da área total do logradouro, privilegiando-se sempre a preservação da vegetação arbórea e arbustiva existente.

SUBSECÇÃO II

ESPAÇOS RESIDENCIAIS

Artigo 35º

Definição e usos

- 1 - Os espaços residenciais correspondem a zonas com dominância da função residencial, admitindo-se ainda a instalação de equipamentos, instalações industriais e de armazenagem, desde que compatíveis com o uso residencial, e ainda atividades comerciais, de serviços e turísticas.
- 2 - Nos espaços residenciais consideram-se diferentes níveis de intensidade edificatória, em função da rede urbana e das tipo-morfologias dominantes:
- Espaços residenciais de nível 1;
 - Espaços residenciais de nível 2;
 - Espaços residenciais de nível 3.

Artigo 36º

Regime de edificabilidade

- 1 - Nas áreas consolidadas, as obras de construção ou de reconstrução bem como as obras de ampliação respeitam, na ausência de alinhamentos e cérceas definidos pela Câmara Municipal, as características morfológicas e tipológicas da frente urbana respetiva, designadamente:
- O recuo dominante, não podendo a área de impermeabilização exceder 70% da área do prédio;
 - A moda da altura da fachada;
 - A tipologia construtiva dominante.
- 2 - Nas operações de loteamento e nas áreas a consolidar, os parâmetros de edificabilidade não podem exceder os seguintes valores, sem prejuízo do disposto em plano de pormenor eficaz:

- a) Espaços residenciais de nível 1:
 - i) Altura da fachada de 16,5 metros, correspondendo a 5 pisos acima da cota de soleira;
 - ii) Índice de utilização de 1,9, em relação à área total do prédio;
 - iii) Área de impermeabilização de 0,75 da área total do prédio.
 - b) Espaços residenciais de nível 2:
 - i) Altura da fachada de 10 metros, correspondendo a 3 pisos acima da cota de soleira;
 - ii) Índice de utilização do solo de 1,0, em relação à área total do prédio;
 - iii) Área de impermeabilização de 0,65 da área total do prédio.
 - c) Espaços residenciais de nível 3:
 - i) Altura da fachada de 7 metros, correspondendo a 2 pisos acima da cota de soleira;
 - ii) Índice de utilização do solo de 0,7, em relação à área total do prédio;
 - iii) Área de impermeabilização de 0,50 da área total do prédio.
- 3 - Excetuam-se do número anterior as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios respeitam os recuos dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.

SUBSECÇÃO III

ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS ESTRUTURANTES

Artigo 37º

Caraterização e edificabilidade

- 1 - As áreas de equipamentos estruturantes destinam-se exclusivamente à instalação de equipamento de interesse e utilização coletiva.
- 2 - Nestas áreas permitem-se obras de ampliação e reconstrução, sem prejuízo da legislação aplicável a imóveis classificados ou em vias de classificação ou ao disposto em Plano de Pormenor ou Plano de Urbanização em vigor, desde que:
 - a) Seja garantida a correta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, recuo dos edifícios e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente;
 - b) Seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada;
 - c) O índice de utilização resultante do eventual acréscimo de edificabilidade não seja superior a 1,0;
 - d) O índice máximo de impermeabilização do prédio seja de 0,65.
- 3 - A alteração do uso do equipamento instalado para outro que não seja equipamento só pode concretizar-se mediante a elaboração de Plano de Pormenor e desde que seja garantida a correta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria e recuo dos edifícios, e a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada.

SUBSECÇÃO IV

ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Artigo 38º

Identificação e usos

- 1 - São admitidos os usos de atividade ligados aos setores industrial, de armazenagem, logística e comércio e serviços, bem como equipamentos de apoio, de âmbito desportivo e convivência social, da saúde, de hotelaria, de restauração e bebidas ou outros de apoio social a utentes.
- 2 - Não é permitida a habitação, salvo a adstrita ao pessoal de vigilância e segurança ou a de ocupação não permanente, integrada em situações especiais de empreendimentos com gestão comum.
- 3 - O recuo dos edifícios e a altura das fachadas devem respeitar os parâmetros dominantes da envolvente, sem prejuízo do disposto em planos de pormenor ou no caso de situações tecnicamente justificadas face à natureza das instalações.

Artigo 39º

Regime de edificabilidade

- 1 - As obras de construção ou de ampliação devem cumprir os seguintes parâmetros:
 - a) Índice de utilização não superior a 1,0;
 - b) Altura da fachada não superior a 10 metros;
 - c) Índice de impermeabilização máximo de 0,80;
 - d) Observância do recuo dominante dos edifícios, da moda da cércea e do tipo de relação com o espaço público existente nas parcelas ou lotes contíguos já ocupados nessa frente urbana.
- 2 - Excetuam-se do número anterior as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou as ampliações de edifícios existentes respeitarão os recuos dos edifícios contíguos e estabelecerão a articulação volumétrica com os mesmos.
- 3 - Quando as unidades industriais ou de armazenagem confinarem com áreas habitacionais, é obrigatório garantir naquelas uma faixa verde contínua de proteção, com largura não inferior a 20 metros, constituída por espécies arbóreas com o objetivo de minimizar os impactes visuais e ambientais resultantes da atividade industrial.
- 4 - Nos espaços livres não impermeabilizados, em especial nas faixas de proteção entre edifícios com atividades incompatíveis com a função habitacional e os limites do lote, será exigido o seu tratamento como espaços verdes arborizados, numa faixa nunca inferior a 50 metros, sem prejuízo de se assegurar a possibilidade de acesso à circulação de veículos de emergência.

SUBSECÇÃO V ESPAÇOS VERDES

Artigo 40º Caracterização

- 1 - Os espaços verdes integram as áreas afetas a jardins públicos, parques e praças destinando-se a usos culturais e turísticos bem como a usos desportivos, de recreio e lazer, cumprindo uma função fundamental de equilíbrio e de qualificação do tecido urbano.
- 2 - Os espaços verdes estabelecidos no presente artigo são de utilização coletiva.

Artigo 41º Regime de edificabilidade

- 1 - Nestes espaços admitem-se obras de construção e obras de urbanização de apoio à sua fruição plena, desde que sem prejuízo da sua identidade e do valor ambiental e patrimonial, designadamente:
 - a) Equipamentos e instalações de apoio às atividades recreativas e de lazer;
 - b) Centros de educação ambiental ou outros edifícios e estruturas que potenciem o uso dominante.
- 2 - O índice de utilização do solo não pode exceder 0,05 do prédio.

SECÇÃO III SOLO URBANIZÁVEL

Artigo 42º Identificação

- 1 - Os espaços compreendidos em solo urbanizável correspondem a áreas de expansão urbana e a áreas verdes de utilização coletiva, estando integrados predominantemente em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG).
- 2 - Os espaços residenciais propostos não incluídos em UOPG respeitam a áreas de expansão não programada e dizem respeito a áreas pontualmente edificadas, na continuidade com espaços residenciais urbanizados, caracterizados por débil infraestruturção.

Artigo 43º Usos e atividades

- 1 - Os espaços residenciais propostos destinam-se predominantemente ao uso residencial, admitindo-se ainda, desde que compatíveis com este, usos comerciais e de serviços, de turismo e de equipamentos coletivos.

- 2 - Os espaços de equipamentos estruturantes propostos destinam-se exclusivamente à instalação de equipamento de interesse e utilização coletiva.
- 3 - Os espaços para atividades económicas destinam-se à instalação de atividades industriais, de armazenagem, terciárias e empresariais, admitindo-se ainda a instalação de equipamentos de apoio e de parques de sucata desde que salvaguardadas as condições de segurança e salubridade.
- 4 - Os espaços verdes destinam-se predominantemente a atividades recreativas e de lazer, sem prejuízo da função de equilíbrio e de qualificação do tecido urbano.

Artigo 44º

Regime de edificabilidade

- 1 - Os espaços integrados em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) são executados de acordo com os objetivos, parâmetros e formas de concretização estabelecidos no Capítulo III, Título VI do presente Regulamento.
- 2 - Os espaços residenciais propostos a que se refere o número 2 do artigo 42.º, não incluídos em UOPG, são executados com recurso a operações urbanísticas de loteamento ou edificação, desde que observadas as seguintes condições:
 - a) A operação urbanística não condicione a futura urbanização dos terrenos adjacentes e sejam executadas todas as infraestruturas públicas em falta, ou, no caso de se recorrer a sistemas privativos, estejam preparadas para futuras ligações às redes públicas;
 - b) Sejam respeitados os usos permitidos e os parâmetros de edificabilidade seguintes:
 - i) Altura da fachada de 10 metros, correspondendo a 3 pisos acima da cota de soleira;
 - ii) Índice de utilização do solo de 1,0, em relação à área total do prédio;
 - iii) Área de impermeabilização de 0,65 da área total do prédio.
- 3 - Aos espaços verdes localizados em solo urbanizável é aplicado o regime estabelecido no artigo 41.º

TÍTULO V

ÁREAS DE SALVAGUARDA

Artigo 45º Identificação

Na Planta de Ordenamento, identificam-se as áreas indicadas seguidamente que, não constituindo categorias de espaço próprio, condicionam o uso e ocupação do solo:

- a) Valores culturais;
- b) Estrutura ecológica municipal;
- c) Zonas inundáveis;
- d) Espaços canal.

SECÇÃO I

VALORES CULTURAIS

Artigo 46º Identificação

- 1 - Os valores culturais respeitam aos conjuntos edificados e aos imóveis de valor patrimonial, aos sítios de comprovado ou potencial valor arqueológico e a locais de reconhecido valor paisagístico que, pelo seu interesse histórico, arquitetónico, etnográfico ou ambiental, são alvo de medidas de proteção estabelecidas na lei e no presente regulamento, englobando:
 - a) Centro histórico de Vizela;
 - b) Bens patrimoniais imóveis.
- 2 - No anexo I do presente Regulamento, do qual é parte integrante, identificam-se os bens patrimoniais imóveis, distinguindo os classificados e em vias de classificação dos referenciados pela Câmara Municipal.

Artigo 47º Centro histórico da cidade de Vizela

O centro histórico da cidade de Vizela é objeto de plano de pormenor de salvaguarda, de acordo com os objetivos estabelecidos no artigo 65.º do presente regulamento, aplicando-se as disposições do PDM, enquanto o referido plano de pormenor não estiver aprovado.

Artigo 48º Bens patrimoniais imóveis

- 1 - Os bens patrimoniais imóveis correspondem a áreas de interesse arqueológico, edifícios ou conjuntos que, pelo seu interesse histórico, arquitetónico, etnográfico ou

ambiental, devem ser alvo de medidas de proteção e promoção, estando devidamente identificado na Planta de Ordenamento - Qualificação Funcional o respetivo perímetro de salvaguarda.

- 2 - Nestes imóveis e nas áreas de proteção respetivas, as obras de construção e de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e a altura das fachadas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios, fica sujeita à aprovação da Câmara Municipal, sem prejuízo do parecer da entidade que tutela o património classificado ou em vias de classificação.
- 3 - A demolição de imóveis de interesse patrimonial só é permitida, sem prejuízo do disposto na lei geral para imóveis classificados ou em vias de classificação, quando seja considerada como necessária à execução de equipamentos ou infraestruturas da competência da autarquia ou da administração central, casos em que a demolição será objeto de discussão pública promovida nos termos do disposto para operações de loteamento no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
- 4 - Os projetos de arquitetura inerentes a obras de edificação a levar a efeito nos bens patrimoniais imóveis e na área compreendida nos respetivos perímetros de salvaguarda é da autoria e responsabilidade de arquiteto.
- 5 - Nos sítios arqueológicos e nos imóveis do património arquitetónico em cujo subsolo, debaixo do próprio imóvel ou no seu entorno se conhece ou presume a existência de vestígios arqueológicos, qualquer ação que promova movimentos de terras e/ou alteração da topografia do terreno e das camadas superficiais do solo, nas áreas de proteção, tem que ser sujeita a parecer dos serviços competentes da C. M. para o património arqueológico e da entidade de tutela do património arqueológico.
- 6 - Nos locais identificados como património arqueológico não são permitidas quaisquer ações que prejudiquem o desenvolvimento das pesquisas em curso ou a levar a efeito ou que contribuam para a delapidação dos vestígios existentes devendo manter-se o uso atual do solo, no caso de existir a necessidade de quaisquer trabalhos ou obras que impliquem revolvimento ou movimento de terras, no interior das áreas de proteção, ficam condicionadas à realização de trabalhos de caracterização arqueológica prévia e/ou acompanhamento arqueológico, devidamente autorizados nos termos da legislação específica em vigor, devendo ser definidas medidas de salvaguarda adequadas a cada caso.

SECÇÃO II

ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

Artigo 49º

Identificação e regime

- 1 - A estrutura ecológica municipal, identificada na Planta de Ordenamento, engloba as áreas que desempenham um papel determinante na proteção e valorização ambiental e na garantia da salvaguarda dos ecossistemas e da intensificação dos processos biofísicos.
- 2 - Nas áreas abrangidas pela estrutura ecológica a edificabilidade limita-se ao seguinte:
 - a) Ampliação dos edifícios até 50% da área de construção existente, até ao limite de 300m² de área total, quando destinados a habitação ou equipamentos de utilização coletiva;
 - b) Empreendimentos de turismo associados ao aproveitamento das potencialidades naturais e paisagísticas, tais como turismo em espaço rural, turismo de habitação, aldeamentos e conjuntos turísticos e atividades turísticas e de lazer, como parques de campismo e de caravanismo ou praias fluviais.

SECÇÃO III

ZONAS INUNDÁVEIS

Artigo 50º

Zonas inundáveis

- 1 - Na Planta de Ordenamento – Qualificação Funcional, identificam-se as zonas inundáveis em solo urbano, não incluídas em REN e correspondendo às áreas atingidas pela maior cheia conhecida.
- 2 - Excepcionalmente, desde que não seja impedido o normal escoamento das águas e desde que não seja posta em causa a segurança de pessoas e bens, admitem-se obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação, desde que as cotas dos pisos inferiores das edificações sejam superiores à cota local da máxima cheia conhecida.
- 3 - Nas zonas inundáveis não é permitida a edificação de estacionamentos em estrutura, arrecadações, estabelecimentos escolares, serviços de saúde, centros de dia e lar de terceira idade, quartéis de bombeiros, instalações da PSP e GNR, instalações das forças armadas ou quaisquer outras destinadas a atividades de segurança e proteção civil ou assistência.

SECÇÃO IV

ESPAÇOS CANAL

Artigo 51º Identificação

- 1 - Os espaços canal integram os canais ativos ou a ativar para a rede rodoviária e o canal da linha de caminho de ferro de Guimarães, sendo comuns ao solo rural e urbano.
- 2 - O licenciamento dos postos de abastecimento de combustível, que constituem áreas técnicas adjacentes aos espaços canais rodoviários, ainda que não integrados nestes, processa-se em conformidade com a lei aplicável e sempre condicionado aos valores do local.

Artigo 52º Hierarquia viária

- 1 - Independentemente da classificação estabelecida no PRN em vigor, a rede rodoviária que atravessa o concelho de Vizela é hierarquizada de acordo com a função que desempenha no território municipal, da seguinte forma:
 - a) Itinerário principal da rede rodoviária nacional, integrando a A11;
 - b) Rede com funções intermunicipais e municipais, subdividida em:
 - i) Rede distribuidora principal, que estrutura o sistema urbano, liga ao itinerário principal e aos concelhos envolventes e suporta as vias da rede distribuidora secundária;
 - ii) Rede distribuidora secundária, que estrutura os aglomerados urbanos e garante a articulação entre as vias da rede de distribuição principal e as vias da rede local;
 - iii) Rede local, que garante o acesso às ocupações marginais.
- 2 - Nas vias da rede de distribuição principal em solo rural, não é permitida a constituição de acessos diretos a edificações marginais que, quando autorizadas, garantem um afastamento mínimo de 20 metros em relação à plataforma da estrada e acesso automóvel independente desta categoria hierárquica.
- 3 - Nas vias da rede de distribuição secundária, as edificações marginais, quando autorizadas, garantem um afastamento mínimo de 8 metros relativamente à plataforma da estrada, no caso de edifícios de habitação, e de 20 metros, para edifícios com outros fins.
- 4 - Na rede urbana respeitam-se os alinhamentos dominantes estabelecidos pelas construções existentes ou previstos em Plano de Pormenor.
- 5 - Nos perímetros urbanos os arruamentos devem ser dotados, em ambas as margens da faixa de rodagem, passeios pavimentados, de largura variável em função do tipo de

utilização, nunca inferior a 3,0 ou 2,25 metros, consoante tenha ou não arborização, que apenas se admite não contemplada em casos devidamente justificados.

Artigo 53º Caraterísticas

Sem prejuízo do regime das vias integradas no PRN, do disposto em Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e de situações excecionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação de valores patrimoniais e ambientais, a rede viária deve adquirir, sempre que possível, as caraterísticas físicas e operacionais constantes do quadro seguinte:

Características		NÍVEL 2	NÍVEL 3	NÍVEL 4
Designação da Rede Viária		Vias Distribuidoras Principais	Vias Distribuidoras Secundárias	Artérias Locais
Recomendações Particulares		Fluidez e Implementação medidas de minimização do ruído	Fluidez	Implementação de medidas de acalmia de tráfego
VELOCIDADE-BASE		50-70	40-50	40
Número Mínimo de Vias	1 Sentido	2	1 a 2	1
	2 Sentidos	2x2 ou 1x2	1x2	1x2
Separação física dos sentidos de circulação		Caso a Caso	Facultativa	A evitar
Largura das vias [m]		3,50	3,25	–
Largura dos passeios ou bermas [m]		≥2,20	≥2,20	≥2,20
Acessos a prédios marginantes		Não aconselhável	Viável	Viável
Afastamentos				
Estacionamento		Não aconselhável	Proibido estacionamento de topo (a 90º)	Autorizado, sujeito a restrições operacionais da via
Transportes Coletivos				
Paragens		Sítio Próprio	Preferencialmente em Sítio Próprio	Preferencialmente em Sítio Próprio
Circulação Pedonal e de Velocípedes		Preferencialmente segregada	Preferencialmente segregada	Livre

Artigo 54º Faixas de proteção

- 1 - Para as vias previstas e enquanto não estiver aprovado o respetivo estudo prévio, estabelecem-se as seguintes faixas de proteção, para um e outro lado do eixo da via:
- Vias distribuidoras principais – 50 metros;
 - Vias distribuidoras secundárias – 30 metros;
 - Artérias locais – 20 metros.

- 2 - Nas faixas de proteção a que se refere o número anterior, a Câmara Municipal pode estabelecer condicionamentos à ocupação que tenham como objetivo a salvaguarda da exequibilidade das vias previstas.

Artigo 55º Interfaces de transporte

- 1 - As interfaces são constituídas pelo conjunto de áreas e instalações que garantem a conexão entre dois ou mais modos de transporte.
- 2 - As interfaces de transportes organizam-se com base nas estações e apeadeiros das linhas de caminho de ferro e outros centros de transporte rodoviário coletivos.
- 3- As interfaces devem ser dimensionadas e justificadas com base em estudos de impacto de tráfego e transporte, tendo em conta os espaços urbanos adjacentes.

TÍTULO VI PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 56º

Execução em solo urbanizado

- 1- Em solo urbanizado, a execução do Plano processa-se, predominantemente, através do recurso a operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.
- 2- Excetuam-se do número anterior:
 - a) As situações correspondentes a áreas delimitadas na Planta de Ordenamento – Qualificação Operativa, como Unidades Operativas de Planeamento e Gestão;
 - b) Outras situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de outras Unidades Operativas de Planeamento e Gestão ou de Unidades de Execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução de conjunto.

Artigo 57º

Execução em solo urbanizável

Em solo urbanizável, a execução do Plano processa-se em acordo com o disposto no Artigo 44.º.

Artigo 58º

Programação estratégica da execução do Plano

- 1- A programação estratégica da execução do Plano será determinada pela Câmara Municipal através da aprovação de programas anuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbanístico do Concelho.
- 2- No âmbito desses programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão identificadas no Plano, ou de outras que se evidenciem como necessárias, privilegiando as seguintes intenções:
 - a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos enunciados no artigo 2.º do presente regulamento, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e tenham efeitos multiplicativos no desenvolvimento do concelho;
 - b) As de consolidação e qualificação do solo urbanizado;
 - c) As de proteção e valorização da estrutura ecológica;

- d) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes e infraestruturas necessários à satisfação das carências detetadas;
- e) As de expansão dos tecidos existentes, quando incorporem ações de qualificação morfológica e funcional dos aglomerados ou quando seja necessária a oferta de solo urbanizado.

Artigo 59º

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

- 1- As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) compreendem as áreas de intervenção dos planos de pormenor elaborados, bem como os polígonos territoriais estabelecidos como tal no presente Plano ou que o venham a ser pela Câmara Municipal.
- 2- A delimitação das UOPG deve ser ajustada quando tal resulte da necessidade de conformar as Unidades de Execução ao cadastro de propriedade ou à rede viária, podendo igualmente serem alterados os limites da sua abrangência quando tal for justificado em sede de Plano de Urbanização ou de Pormenor.
- 3- As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão são dotadas de conteúdos programáticos que orientam e promovem a concretização do Plano no seu âmbito territorial, tendo como objetivos:
 - a) Promover o crescimento e desenvolvimento ordenado do território de acordo com as prioridades que melhor sirvam o interesse do concelho;
 - b) Garantir as dotações de áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas essenciais ao funcionamento do concelho;
 - c) Promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto.
- 4- Os conteúdos programáticos referidos no número anterior consistem na definição de linhas orientadoras de concretização da estratégia de planeamento urbanístico preconizado pelo Plano e de medidas e ações destinadas a operacionalizar a execução deste, no âmbito espacial das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, nomeadamente, no que respeita a:
 - a) Objetivos programáticos, que contêm o programa de intervenção;
 - b) Condições e parâmetros urbanísticos, com recurso a disposições de conformação do desenho urbano;
 - c) Formas de execução, com a definição dos sistemas e dos instrumentos de execução a utilizar ou a aplicar.
- 5- A execução das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão realiza-se através de operações urbanísticas obrigatoriamente enquadradas pelos seguintes instrumentos, utilizados isolada ou articuladamente:
 - a) Planos de Urbanização;
 - b) Planos de Pormenor;

- c) Unidades de Execução.
- 6- Os instrumentos a que se refere o número anterior podem reportar-se à totalidade ou a parte das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.
- 7- O município pode autorizar, em área abrangida por Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, operações urbanísticas avulsas, quando digam respeito a parcelas situadas em contiguidade com a zona urbanizada ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquela através de ações de urbanização ou edificação, e desde que em situação de fronteira da UOPG e quando o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente.

Artigo 60º Parâmetros de dimensionamento

Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, em operações de loteamento ou obras de edificação com impacte relevante, quando estas não se incluam em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão ou Unidades de Execução, assumem o valor de 0,60 m² de terreno por m² de área de construção, independentemente do uso a que se destina, não se incluindo para este efeito a área de estacionamento privativo.

Artigo 61º Cedências

- 1- As parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva resultantes do disposto no artigo anterior passam a integrar o domínio municipal através da sua cedência gratuita ao município, sem prejuízo do disposto na lei e nos números seguintes.
- 2- O município pode prescindir da integração no domínio municipal e consequente cedência da totalidade ou de parte das parcelas referidas no número anterior, sempre que:
- a) Considere que tal é inconveniente face às condições urbanísticas do local, nomeadamente quanto à integração harmoniosa na envolvente;
 - b) Considere que a dimensão da parcela seja claramente insuficiente para a concretização da cedência;
 - c) Considere que tal é desnecessário face à dotação existente de espaços verdes e ou equipamentos públicos no local.
- 3- Nos casos definidos no número anterior haverá lugar a compensação ao Município da área não cedida, de acordo com o regulamento municipal.

- 4- Nas situações de colmatação, o valor da compensação a que se refere o número anterior é reduzido em conformidade com o estabelecido em regulamento municipal, de forma a incentivar a ocupação dos espaços de colmatação.
- 5- Por concordância entre o município e os interessados, o conjunto das áreas de apoio coletivo a ceder ao domínio municipal pode ser de dimensão superior ao mínimo obtido por aplicação do artigo anterior, havendo neste caso lugar ao desconto nas taxas que o interessado tenha de suportar, de montante calculado em moldes equivalentes ao estabelecido em caso de não cedência, a incidir sobre o valor numérico da área de cedência excedentária do referido mínimo.
- 6- As parcelas de espaços verdes e de utilização coletiva a ceder ao domínio público municipal, deverão cumprir as seguintes condições:
 - a) Pelo menos, 75% da área total correspondente constitua uma parcela única não descontínua, não sendo de admitir parcelas para aquele fim com área inferior a 150 m², tendo de permitir a inscrição de um quadrado com 10 metros de lado;
 - b) Possuam acesso direto a espaço ou via pública e a sua localização e configuração contribuam para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local.
- 7- Nas áreas incluídas em UOPG ou nas a sujeitar à elaboração de Planos de Pormenor ou incluídas em Unidades de Execução, a cedência para o domínio público municipal de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas viárias compreende:
 - a) As cedências gerais propostas pelo Plano destinadas a zonas verdes públicas, equipamentos e vias identificadas na Planta de Ordenamento ou no conteúdo programático das UOPG;
 - b) As cedências locais que servem diretamente o conjunto a edificar, de acordo com o resultante do desenho urbano.

CAPÍTULO II

CRITÉRIOS DE PEREQUAÇÃO

Artigo 62º

Âmbito

O princípio de perequação compensatória previsto no RJIGT é aplicado, de acordo com as disposições do Plano, nas seguintes situações:

- a) Nas operações urbanísticas a levar a efeito nas Unidades de Execução ou Planos de Pormenor incluídos nas Unidades Operativas de Planeamento e

Gestão (UOPG), exceto nas correspondentes a Plano de Pormenor de Salvaguarda;

- b) Nas áreas a sujeitar a Plano de Pormenor ou nas Unidades de Execução que venham a ser delimitadas, mesmo que não incluídas em UOPG estabelecida pelo Plano.

Artigo 63º Mecanismos

- 1 - Os mecanismos de perequação a aplicar nos termos do artigo anterior são os definidos no RJIGT, nomeadamente o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização, sem prejuízo da aplicação de outros a utilizar em simultâneo.
- 2 - O índice médio de utilização (Imu), nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) definidas no Plano, é determinado em função da edificabilidade admitida para as diferentes categorias e subcategorias de espaço abrangidas e pelos parâmetros urbanísticos definidos nos conteúdos programáticos estabelecidos para cada uma das UOPG.
- 3 - A cedência média assume o valor de 0,60 para todas as UOPG definidas bem como para as que, não estando previstas, venham a ser delimitadas.
- 4 - Nas situações em que ocorrem diferentes usos ou tipologias, pode a edificabilidade ser afetada de coeficiente de homogeneização, função da relação entre o valor do custo de construção e o valor de venda verificados na área geográfica em apreço.

Artigo 64º Aplicação

- 1- É fixado, para cada um dos prédios abrangidos por plano de pormenor ou unidade de execução, um direito abstrato de construir dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do respetivo prédio, que se designa por edificabilidade média.
- 2- A edificabilidade de cada prédio é a estabelecida pelos instrumentos de execução a elaborar no âmbito das UOPG e Unidades de Execução, tendo como referência o estabelecido na Planta de Ordenamento e nos conteúdos programáticos respetivos.
- 3- Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário cede para o domínio privado do município a área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso, concentrada num ou mais prédios.
- 4- Quando a edificabilidade do prédio for inferior à edificabilidade média, o proprietário é compensado tal como dispõe o RJIGT.

- 5- Em alternativa às medidas de compensação estabelecidas nos números 3 e 4 anteriores, é admitida a compra e venda da edificabilidade em acordo com o RJIGT, desde que realizada na área abrangida pela UOPG, Plano de Pormenor ou Unidade de Execução em causa.
- 6- Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o número 4 do presente artigo.
- 7- São cedidas ao município as parcelas de terrenos a que se refere o número 6 do artigo 61.º do presente Regulamento.
- 8- Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média, verifica-se a compensação nos termos do RJIGT.
- 9- A comparticipação nos custos de urbanização processa-se de acordo com o disposto no RJIGT.

CAPÍTULO III

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

SECÇÃO I

IDENTIFICAÇÃO E CONTEÚDOS PROGRAMÁTICOS

Artigo 65º

UOPG 1- Cidade de Vizela

- 1 - Constituem objetivos desta UOPG:
 - a) Estabelecer a conceção geral da organização urbana da cidade;
 - b) Definir o zonamento para a localização das diversas funções urbanas;
 - c) Promover a aplicação dos instrumentos de política de solos e política urbana;
 - d) Estabelecer a articulação viária entre as circulares propostas e a rede urbana;
 - e) Aumentar a afetação de solo a áreas verdes de utilização coletiva a integrar na estrutura ecológica urbana, promovendo a salvaguarda e requalificação dos recursos naturais da cidade;
 - f) Definir processos de execução do plano que garantam o cumprimento dos objetivos estabelecidos.
- 2 - Esta UOPG será desenvolvida através de Plano de Urbanização.

Artigo 66º

UOPG 2 - Centro Histórico da cidade de Vizela

- 1 - Constitui objetivo desta UOPG proceder à reabilitação urbana da área central da Cidade com valor patrimonial, promovendo as funções urbanas que alberga com destaque para a atividade termal.
- 2 - Esta UOPG será desenvolvida através de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana.

Artigo 67º

UOPG 3 - Poço Quente

- 1 - Corresponde ao Plano de Pormenor do Poço Quente.
- 2 - Os objetivos e parâmetros urbanísticos são os definidos nos termos de referência a que se refere o número anterior.
- 3 - Forma de execução: As definidas no Plano de Pormenor.

Artigo 68º
UOPG 4 – Parque urbano norte

- 1 - Constituem objetivos desta UOPG:
 - a) A execução do parque urbano da cidade limitado a poente pela Linha de Caminho de Ferro de Guimarães e a nascente pela variante à EN106;
 - b) Disciplinar a edificação ao longo da variante e do seu lado nascente.
- 2 - Parâmetros urbanísticos:
 - a) Para os Espaços Residenciais Propostos:
 - i) Altura máxima da fachada de 16 metros, correspondendo a 5 pisos acima da cota de soleira;
 - ii) Índice de utilização máximo de 1,5, em relação à área total do prédio.
 - b) Para o Espaço Verde de Utilização Coletiva, o disposto no artigo 41.º do presente regulamento.
- 3 - Forma de execução: a execução realiza-se através de operações urbanísticas enquadradas em Unidades de Execução, delimitadas de forma a em cada uma seja garantida a disponibilização de área a afetar ao parque urbano.

Artigo 69º
UOPG 5 – Parque urbano central

- 1 - Constituem objetivos desta UOPG:
 - a) A execução do parque urbano da cidade limitado a poente pela Linha de Caminho de Ferro de Guimarães e a nascente pela variante à EN106;
 - b) Disciplinar a edificação ao longo da variante e do seu lado nascente.
- 2 - Parâmetros urbanísticos:
 - a) Para os Espaços Residenciais Propostos:
 - i) Altura máxima da fachada de 16 metros, correspondendo a 5 pisos acima da cota de soleira;
 - ii) Índice de utilização máximo de 1,5, em relação à área total do prédio.
 - b) Para o Espaço Verde de Utilização Coletiva, o disposto no artigo 41.º do presente regulamento.
- 3 - Forma de execução: a execução realiza-se através de operações urbanísticas enquadradas em Unidades de Execução, delimitadas de forma a em cada uma seja garantida a disponibilização de área a afetar ao parque urbano.

Artigo 70º
UOPG 6 – Parque urbano sul

- 1 - Constituem objetivos desta UOPG:

- a) A execução do parque urbano da cidade limitado a poente pela Linha de Caminho de Ferro de Guimarães e a nascente pela variante à N106;
 - b) Disciplinar a edificação ao longo da variante e do seu lado nascente.
- 2 - Parâmetros urbanísticos:
- a) Para os Espaços Residenciais Propostos:
 - i) Altura máxima da fachada de 16 metros, correspondendo a 5 pisos acima da cota de soleira;
 - ii) Índice de utilização máximo de 1,5, em relação à área total do prédio;
 - b) Para o Espaço Verde de Utilização Coletiva, o disposto no artigo 41.º do presente regulamento.
- 3 - Forma de execução: a execução realiza-se através de operações urbanísticas enquadradas em Unidades de Execução, delimitadas de forma a em cada uma seja garantida a disponibilização de área a afetar ao parque urbano.

Artigo 71º UOPG 7 – Zona residencial de S. Miguel

- 1 - Constituem objetivos desta UOPG:
 - a) A criação de zona residencial complementada com espaços verdes de utilização coletiva;
 - b) A disponibilização de uma área a afetar a uma unidade de saúde pública;
 - c) A disponibilização de área a afetar a polidesportivo.
- 2 - Parâmetros urbanísticos:
 - a) Para o Espaço Residencial Proposto:
 - i) Altura da fachada de 10 metros, correspondendo a 3 pisos acima da cota de soleira;
 - ii) Índice de utilização máximo do solo de 1,0, em relação à área total do prédio;
 - iii) Área de impermeabilização de 0,65 da área total do prédio;
 - b) Para o Espaço de Equipamento Estruturante Proposto:
 - i) Altura máxima da fachada de 10 metros ou três pisos acima da cota da soleira;
 - ii) Índice de utilização máximo de 1,0;
 - iii) Índice máximo de impermeabilização de 0,65.
- 3 - Forma de execução: a execução realiza-se através de operações urbanísticas enquadradas em Unidades de Execução.

Artigo 72º

UOPG 8 – Zona residencial de S. João

- 1- Constituem objetivos desta UOPG: a colmatção de carências habitacionais, com a promoção de habitação a custos controlados.
- 2- Parâmetros urbanísticos:
 - a) Altura da fachada de 10 metros, correspondendo a 3 pisos acima da cota de soleira;
 - b) Índice de utilização máximo do solo de 1,0, em relação à área total do prédio;
 - c) Área de impermeabilização de 0,65 da área total do prédio.
- 3- Forma de execução: a execução realiza-se através de operações urbanísticas enquadradas em Unidades de Execução.

Artigo 73º

UOPG 9 – Zona residencial de S.ª Eulália

- 1 - Constituem objetivos desta UOPG:
 - a) A disponibilização de áreas de expansão residencial;
 - b) A disponibilização de área para polidesportivo;
 - c) A consolidação de tecidos urbanos existentes;
 - d) A continuidade para nascente do arruamento de distribuição secundária que permitirá a ligação entre a N106 e a N207-1.
- 2 - Parâmetros urbanísticos:
 - a) Altura da fachada de 10 metros, correspondendo a 3 pisos acima da cota de soleira;
 - b) Índice de utilização máximo do solo de 1,0, em relação à área total do prédio;
 - c) Área de impermeabilização de 0,65 da área total do prédio.
- 3 - Forma de execução: a execução realiza-se através de operações urbanísticas enquadradas em Unidades de Execução.

Artigo 74º

UOPG 10 – Zona residencial de Tagilde

- 1 - Constituem objetivos desta UOPG:
 - a) A disponibilização de áreas de expansão residencial;
 - b) A disponibilização de área para polidesportivo;
 - c) A consolidação de tecidos urbanos existentes.
- 2 - Parâmetros urbanísticos:
 - a) Altura da fachada de 7 metros, correspondendo a 2 pisos acima da cota de soleira;

- b) Índice de utilização máximo do solo de 0,7, em relação à área total do prédio;
 - c) Área de impermeabilização máxima de 0,50 da área total do prédio.
- 3 - Forma de execução: a execução realiza-se através de operações urbanísticas enquadradas em Unidades de Execução.

Artigo 75º

UOPG 11 – Área empresarial de S.º Adrião

- 1 - Constitui objetivo desta UOPG: A criação de uma zona de localização de atividades empresariais, nomeadamente armazenagem, indústria, distribuição, logística e serviços.
- 2 - Parâmetros urbanísticos:
- a) Índice de utilização máximo de 1,0;
 - b) Altura de fachada máxima de 10 metros;
 - c) Índice de impermeabilização máximo de 0,80.
- 3 - Forma de execução: A execução processa-se através de operações urbanísticas enquadradas em Unidade de Execução.

Artigo 76º

UOPG 12 – Zona residencial da Formigosa

- 1 - Constituem objetivos desta UOPG:
- a) A disponibilização de áreas de expansão residencial;
 - b) A consolidação de tecidos urbanos existentes.
- 2 - Parâmetros urbanísticos:
- a) Altura da fachada de 7 metros, correspondendo a 2 pisos acima da cota de soleira;
 - b) Índice de utilização máximo do solo de 0,7, em relação à área total do prédio;
 - c) Área de impermeabilização máxima de 0,50 da área total do prédio.
- 3 - Forma de execução: a execução realiza-se através de operações urbanísticas enquadradas em Unidades de Execução.

Artigo 77º

UOPG 13 – Zona residencial de S. Paio

- 1 - Constituem objetivos desta UOPG:
- a) A disponibilização de áreas de expansão residencial;
 - b) A consolidação de tecidos urbanos existentes.
- 2 - Parâmetros urbanísticos:
- a) Altura da fachada de 7 metros, correspondendo a 2 pisos acima da cota de soleira;

- b) Índice de utilização máximo do solo de 0,7, em relação à área total do prédio;
- c) Área de impermeabilização máxima de 0,50 da área total do prédio.

3 - Forma de execução: a execução realiza-se através de operações urbanísticas enquadradas em Unidades de Execução.

DISPOSIÇÕES SUPLETIVAS

Artigo 78º Princípios

- 1 - Na ausência dos planos de pormenor relativos ao espaço urbanizável, definidos nas formas de execução das unidades operativas de planeamento e gestão, admite-se o licenciamento ou autorização de operações urbanísticas quando enquadradas em unidade de execução.
- 2 - Admite-se que a unidade de execução referida no número anterior possa corresponder a, no mínimo, 50% da área afeta à UOPG respetiva, desde que a intervenção planeada não ponha em causa os objetivos de uso e de ocupação estabelecidos para a parte restante, nomeadamente no respeitante à articulação da rede viária proposta com a existente.
- 3 - Em solo urbanizável, na ausência dos instrumentos de execução das operações urbanísticas previstos nos artigos anteriores, admitem-se apenas obras de conservação e beneficiação de infraestruturas e de equipamentos coletivos de iniciativa municipal, nomeadamente, da rede viária prevista no Plano, e de conservação e beneficiação de edifícios existentes, sem prejuízo do estabelecido no número 7 do artigo 59.º.
- 4 - As novas edificações na UOPG 13 – Zona residencial da Formigosa, ficam condicionadas à prévia redução dos níveis de perigosidade de incêndio atuais, comprovada em alteração das cartas de risco de incêndio do PMDFCI.

Artigo 79º Centro histórico da Cidade de Vizela

Transitoriamente, enquanto não for aprovado o Plano de Pormenor do centro histórico da cidade de Vizela, sem prejuízo da legislação geral aplicável, adotam-se os seguintes princípios para esta área:

- a) Não são permitidas demolições de edifícios, salvo nos casos que ofereçam manifesto perigo para a segurança de pessoas e bens ou nas situações previstas na alínea j) do presente artigo;
- b) Nos casos de ruína resultante de descuido ou negligência do proprietário, a Câmara Municipal pode entrar na posse administrativa do terreno e proceder às obras de recuperação dos edifícios degradados, a expensas do proprietário, nos termos da lei em vigor;
- c) Revogado

- d) Nas fachadas existentes é interdita a alteração do dimensionamento dos vãos, salvo para instalação ou adaptação funcional para equipamentos de utilização coletiva ou por imposição de ordem legal;
- e) Sempre que houver necessidade de substituição parcial dos materiais de revestimento exterior por motivos de degradação, adotam-se materiais da mesma espécie dos existentes;
- f) Fica interdito o uso de qualquer revestimento que produza efeito de imitação de outro material de construção;
- g) O revestimento da cobertura de edifícios novos ou sujeitos a obras de conservação é de telha cerâmica à cor natural com beirado;
- h) Não é permitido alterar ou destruir valores patrimoniais no interior dos edifícios como estuques, pinturas, guardas, escadas, entre outros;
- i) Revogado;
- j) A Câmara Municipal pode obrigar à demolição ou remoção de qualquer elemento ou parte de edifício que venha a ser considerado lesivo da sua integridade e valor patrimonial.

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Artigo 80º Incentivos

- 1 - Com vista à concretização dos objetivos do Plano e da concretização de políticas de melhoria, qualificação e valorização do ambiente urbano, são definidos incentivos a iniciativas que para a Câmara Municipal configurem relevante interesse, designadamente:
 - a) A transferência de atividades de indústria ou de armazenagem, com evidentes impactes ambientais negativos, existentes em áreas residenciais para áreas industriais existentes ou propostas no Plano;
 - b) A realização de operações urbanísticas associadas à promoção de Programas Especiais de Realojamento ou de outros programas de habitação social e cooperativa;
 - c) A execução de empreendimentos ou edifícios de construção sustentável ou onde se operem iniciativas de redução de consumo energético;
 - d) As ações de reabilitação de edifícios com interesse patrimonial e de imóveis classificados e em vias de classificação, identificados no Anexo I do presente regulamento e de reconversão, com ou sem ampliação, de edifícios degradados em meio urbano.
- 2 - Os incentivos referidos no número anterior traduzem-se em reduções na taxa municipal de urbanização aplicável, a definir em regulamento municipal.

Artigo 81º Revogação

O presente Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República, revogando, para o território comum, a Resolução de Conselho de Ministros n.º101/94, de 13 outubro, a Resolução de Conselho de Ministros n.º 21/ 94, de 8 de abril, a Resolução de Conselho de Ministros n.º 7/94, de 28 de janeiro e o Edital n.º 563/2010, 2.ª série, DR 106, de 1 de junho de 2010.

Artigo 82º Prazo de vigência e condições de revisão

O PDM de Vizela vigora por um período de 10 anos, sem prejuízo de, nos termos da lei, a sua revisão ou alteração poder ocorrer antes de decorrido esse prazo.

Vizela, setembro 2019

Anexo – Bens Patrimoniais Imóveis

Freguesia	Designação	Proteção
1- Infias	1.1- Capela de St. ^a Ana	
	1.2- Igreja da Confraria do Senhor das Cinco Chagas	
	1.3- Solar de Atim	
2- S. Miguel	2.1- Casa e quinta da Fonte	
	2.2- Casa do Engeio	
	2.3- Igreja Matriz de S. Miguel	IIM - Dec. Lei 28/82, DR 47, de 26-02-1982
	2.4- Casa Jorge Varela	
	2.5- Santa Casa da Misericórdia	
	2.6- Capelas do Santuário de S. Bento	
3- S. João	3.1- Ponte Romana	MN - Dec. de 16-06-1910, DG 136, de 23-06-1910
	3.2- Casa do Castelo	
	3.3- Paço de Gominhães	IIP - Dec. Lei 129/77, DR 226, de 29-09-1977
	3.4- S. Pedro	
	3.5- Igreja de S. João	
4- Sta Eulália	4.1- Casa da Sá	Em Vias de Classificação - Despacho de 2 de outubro de 1995
	4.2- Igreja de St. ^a Eulália	
	4.3- Casa e capela da Taipa	
	4.4- Casa da Carreira / Casa casal do Bairro	
	4.5- Casa de Rompecias	
	4.6- Casa de Pousada	
	4.7- Capela de N. Sra. dos Milagres	
5- Sto Adrião	5.1- Capela da Nossa Senhora da Tocha	
	5.2- Casa da Quintã	
	5.3- Igreja Românica de St. ^o Adrião	
	5.4- Solar do Casalinho	
	5.5- Casa do Bouço de Cima	
	5.6- Capela de S. Crau	
	5.7- Cruzeiro de S. Adrião	
	5.8- Ponte Nova de Tagilde	
	5.9- Ponte Velha de Tagilde	
6- Tagilde	6.1- Quinta da Porta	
	6.2- Paço de Vila Corneira	
	6.3- Casa de Sub-Igreja	
	6.4- Igreja e Marco tratado da Aliança	

	6.5- Capela de S. Gonçalo	
	6.6- Quinta do Bom Viver	
	6.7- Pelourinho de S. Gonçalo	
	6.8- Penedo de S. Gonçalo	
7- S. Paio	7.1- Capela de S. Domingos	

MN – Monumento Nacional

IIP – Imóvel de Interesse Público

IIM – Imóvel de Interesse Municipal