

## Alteração ao Aviso n.º10198/2015, de 7 de setembro

### Extrato do regulamento do PDM de Fafe

Os artigos 19.º, 19-Aº, 20.º, 22.º, 23.º, 39.º, 45.º, 58.º, 66.º, 69.º, 72.º, 74.º, do Aviso n.º10198/2015, de 7 de setembro, alterado e republicado pelo Aviso n.º9711/2016, de 5 de agosto e alterado pelo Aviso n.º6054/2019, de 3 de abril, passam a ter a seguinte redação:

#### «Artigo 19.º

[...]

- 1- [...]:
  - a) A parcela de terreno em que se pretende implantar a edificação principal terá de confrontar com via pública habilitante, exceto para operações urbanísticas relativas a reconstrução, alteração e ampliação de edificação existente legalmente construída, devendo ainda, nas novas edificações principais, ser prevista a execução de passeio público, salvo nos casos devidamente justificados;»
  - b) [...];
  - c) [...];
  - d) [...];
  - e) [...]:
    - i. Em zonas urbanas consolidadas a altura das novas edificações deverá ter em atenção a altura dominante ou a das edificações recentemente licenciadas no espaço envolvente, com exceção das situações referidas no n.º 3 do presente artigo e no n.º 5 do Artigo 66º ;
    - ii. [...];
    - iii. [...].
  - f) Na construção, reconstrução, alteração e ampliação de edificações principais, dentro do solo urbano devem respeitar-se cumulativamente as seguintes condições, sem prejuízo do cumprimento da regulamentação aplicável:
    - i. [...];
    - ii. Sem prejuízo da legislação em vigor, o recuo mínimo estabelecido na sublínea anterior, é obrigatório podendo ser motivo de exceção a forma do lote ou parcela, ou situações de recuos pré-existentes a manter;
    - iii. Excecionalmente, em função da localização, da dimensão ou da forma geométrica, do lote ou parcela ou de precedentes locais, podem autorizar-se sem prejuízo do disposto na lei, afastamentos inferiores, aos limites laterais e posterior da edificação.
  - g) A profundidade máxima dos edifícios nos pisos habitacionais com apenas duas frentes opostas não pode ultrapassar os 17,5 m.
- 2- [...].
- 3- [...].
- 4- [...].
- 5- [...]:
  - a) [...];
  - b) [...];

- c) A altura máxima da fachada principal dos anexos é de 2,70 m e a da altura da edificação 3,50 m;
  - d) [...];
  - e) [...];
  - f) As condicionantes referidas nas alíneas c), d) e e) não se aplicam, à construção ou instalação de empreendimentos turísticos assim como a anexos localizados em espaços qualificados na subcategoria de atividades económicas.
- 6- Na construção de muros ou outras vedações não confinantes com a via pública, a sua altura relativamente à cota do terreno em que se realiza a operação urbanística não deve ser superior a 1,80 m, salvo nos casos tecnicamente justificados.
- 7- Para os muros e outras vedações referidas no ponto 6 que excedam a altura 2,5 m relativamente ao prédio confinante, a altura referida no ponto anterior não pode ser superior a 1,2 m.
- 8- [...]:
- a) [...];
  - b) A altura máxima é de 6,00 m;
  - c) Da construção do anexo não podem resultar empenas, paredes ou muros confinantes com os terrenos vizinhos, com uma altura total relativamente à cota do terreno vizinho confinante superior a 2,5 m e, caso seja verificada uma altura superior a esta, o anexo terá de salvaguardar um afastamento mínimo ao terreno vizinho confinante, nunca inferior à metade da sua altura.
- 9- [...]:
- a) [...].
  - b) [...]:
    - i. [...];
    - ii. [...].
- 10- [...]:
- a) [...];
  - b) [...];
  - c) [...];
  - d) [...];
  - e) [...];
  - f) [...];
  - g) [...].
- 11- [...].

#### **Artigo 19.º-A**

##### **Regularizações no âmbito do Regime Extraordinário da Regularização de Atividades Económicas**

As operações urbanísticas que se enquadrem no Regime Extraordinário da Regularização de Atividades Económicas (RERAE), previsto no Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro, e cujas atividades económicas tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada tomada em conferência decisória, podem ficar dispensadas do cumprimento, parcial ou integral, das prescrições do PDM de Fafe que lhes sejam aplicáveis, nos termos definidos nas respetivas atas das conferências decisórias.

## Artigo 20.º

[...]

1- [...]:

Tabela 1.

Parâmetros de dimensionamento mínimo de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva

Tipos de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamentos de utilização coletiva
Habitação unifamiliar.....	20m <sup>2</sup> /fogo	25m <sup>2</sup> /fogo
Edifício plurifamiliar.....	25m <sup>2</sup> /120m <sup>2</sup> a. c. hab.	25m <sup>2</sup> /120m <sup>2</sup> a. c. hab.
Edifício de utilização coletiva, restauração e bebidas e empreendimentos turísticos.....	20m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> a. c. com./ser./ rest. e beb.	20m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> a. c. com./ser./ rest. e beb..
Indústria, armazenagem.....	10 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> a. c. Ind. e armazé\1ns.	10 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> a. c. Ind. e armazéns.

Tabela 2.

[...]

2- [...].

3- [...].

## Artigo 22.º

[...]

[...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) Outras vias – 7,50 m.

## Artigo 23.º

[...]

[...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) Outras vias – 7,50 m.

## Artigo .º 39

1 - [...]:

2 - [...]:

- a) Ao índice de utilização do solo (Iu) máximo de 0,16, aplicável à área da parcela;

3- [...];

4 - [...];

5 - [...];

#### **Artigo .º 45**

- 1 - [...];
- 2 - [...];
- a) Ao índice de utilização do solo (Iu) máximo de 0,16, aplicável à área da parcela;
- 3- [...];
- 4 - [...];
- 5 - [...];
- 6 - [...];

#### **Artigo 58.º**

[...]

- 1- [...].
- 2- [...].
- 3- [...]:
- a) [...];
- b) [...];
- c) Concessão mineira.

#### **Artigo 66.º**

[...]

- 1- [...]:
  - a) As características das novas edificações a licenciar devem preferencialmente obedecer ao recuo das fachadas dos edifícios licenciados recentemente;
  - b) [...];
  - c) O índice de utilização do solo (Iu) máximo é de 2,0;
  - d) [...];
  - e) [...]:
  - i. [...];
  - ii. [...];
  - iii. [...];
  - iv. [...].
- 2- [...]:
  - a) [...];
  - b) O índice de utilização do solo (Iu) máximo é de 1,70;
  - c) [...];
  - d) [...]:
  - i. [...];
  - ii. Em edifícios de habitação ou mistos (habitação, comércio, serviços, restauração e bebidas e empreendimentos turísticos, armazéns e indústrias), deve assegurar-se um lugar de estacionamento privativo para veículos ligeiros por fogo, mais um lugar por cada 50m<sup>2</sup> destinado aos restantes usos, quando o somatório da área destes for inferior a 500m<sup>2</sup>. Quando este somatório for igual ou superior a 500m<sup>2</sup>, acresce ainda um lugar por cada 100m<sup>2</sup>;
  - iii. [...];

iv. [...].

- 3- Para os espaços centrais, podem ser admitidos outros índices de utilização e ocupação do solo, desde que concretizem uma integração harmoniosa com os espaços e funções envolventes.
- 4- Nas operações de loteamento localizadas nos espaços centrais destinadas à construção de moradia unifamiliar isolada, moradia geminada ou moradia unifamiliar em banda contínua, devem verificar-se os seguintes parâmetros urbanísticos:
  - a) [...];
  - b) [...];
  - c) O índice de ocupação do solo (Io) do lote definido para as diferentes tipologias de construção é igual ou inferior a 40%; 50%; 55% e 65%, respetivamente, para moradia unifamiliar isolada, moradia geminada e lotes extremos e intermédios de moradia unifamiliar em banda contínua.
- 5- [...];
- 6- Deve assegurar-se a criação de uma baía de estacionamento público em toda a frente da parcela, que permita a criação de um número mínimo de aparcamentos de um lugar por cada 300m<sup>2</sup> da área de construção.
- 7- As condições estipuladas no ponto anterior não se aplicam:
  - a) Às operações urbanísticas destinadas à construção ou instalação de empreendimentos turísticos;
  - b) Se a parcela de terreno em que se implanta a edificação, confrontar já em toda a sua extensão com baía de estacionamento pública;
  - c) Se a frente da parcela não permitir a construção da baía de estacionamento;
  - d) Em espaços de colmatação após demolição de prédio existente ou quando a dimensão da parcela inviabilize uma solução arquitetónica harmoniosa com o espaço envolvente ou recuo pré existente a manter, que impossibilitem a criação de estacionamento público.
- 8- *(Anterior n.º9.):*
  - a) *[Anterior alínea a) do n.º9];*
  - b) *[Anterior alínea b) do n.º9];*
  - c) *[Anterior alínea c) do n.º9];*
  - d) *[Anterior alínea d) do n.º9];*
  - e) O recuo mínimo da edificação é de 5.00m e o afastamento mínimo aos limites laterais e posterior é de 6.00m;
  - f) Excetuam-se, do disposto nas alíneas anteriores, as situações decorrentes da construção em banda, em relação aos limites laterais dos lotes intermédios e também ao limite posterior no caso de lotes com edifícios em gaveto, desde que respeitem a legislação em vigor. Podem ainda ser motivo de exceção as situações de recuos pré-existente a manter;
  - g) *[Anterior alínea g) do n.º9];*
  - h) Deve assegurar-se a criação de uma baía de estacionamento público em toda a frente da parcela, que permita a criação de um número mínimo de um lugar por cada 300m<sup>2</sup> da área do construção exceto se este já existir em toda a frente da parcela confinante com a via pública ou se a frente da parcela confinante com a via pública em que se implanta a edificação não o permitir;
  - i) Em espaços de colmatação após demolição de prédio existente ou quando a dimensão da parcela inviabilize uma solução arquitetónica harmoniosa com o espaço envolvente ou recuos pré existentes a manter, impossibilitem a criação de estacionamento público, pode prescindir-se da condição referida na alínea anterior.

## Artigo 69.º

[...]

- 1- [...]:
  - a) [...];
  - b) Índice de utilização do solo (Iu) máximo de 1,50;
  - c) [...].
- 2- [...]:
  - a) [...];
  - b) Índice de utilização do solo (Iu) máximo de 1,30;
  - c) [...].
- 3- Para os espaços residenciais, podem ser admitidos outros índices de utilização e ocupação do solo, desde que concretizem uma integração harmoniosa com os espaços e funções envolventes.
- 4- [...].
- 5- [...]:
  - a) [...];
  - b) [...];
  - c) [...];
  - d) Em espaços de colmatção, após demolição de prédio existente ou quando a dimensão da parcela inviabilize uma solução arquitetónica de qualidade com estacionamento privativo, ou esta se torne inviável, pode prescindir-se das condições referidas nas alíneas anteriores.
- 6- Nas novas edificações destinada a habitação, comércio, serviços, restauração e bebidas, terá de assegurar-se a criação de uma baía de estacionamento público em toda a frente da parcela, que permita a criação de um número mínimo de um lugar de estacionamento por fogo ou fração.
- 7- As condições estipuladas no ponto anterior não se aplicam:
  - a) Às operações urbanísticas destinadas à construção ou instalação de empreendimentos turísticos;
  - b) Se a parcela de terreno em que se implanta a edificação, confrontar já em toda a sua extensão com baía de estacionamento pública;
  - c) Se a frente da parcela não permitir a sua construção;
  - d) Em espaços de colmatção após demolição de prédio existente ou quando a dimensão da parcela inviabilize uma solução arquitetónica harmoniosa com o espaço envolvente ou recuo pré existente a manter, que impossibilitem a criação de estacionamento público.
- 8- [...]:
  - a) [...];
  - b) [...];
  - c) [...];
  - d) A altura da fachada principal não pode ser superior a 9 m, salvo casos devidamente justificados;
  - e) O recuo mínimo da edificação é de 5.00m e o afastamento mínimo aos limites laterais e posterior é de 6.00m;
  - f) Excetuam-se, do disposto nas alíneas anteriores, as situações decorrentes da construção em banda, em relação aos limites laterais dos lotes intermédios e também ao limite posterior no caso de lotes com edifícios em gaveto, desde que respeitem a legislação em vigor. Podem ainda ser motivo de exceção as situações de recuos pré-existente a manter;
  - g) [...];

- h) Deve assegurar-se a criação de uma baía de estacionamento pública em toda a frente da parcela, que permita a criação de um número mínimo de um lugar de estacionamento por cada 300m<sup>2</sup> da área do construção exceto se este já existir em toda a frente da parcela confinante com a via pública ou se a frente da parcela confinante com a via pública em que se implanta a edificação não o permitir;
- i) Em espaços de colmatação após demolição de prédio existente ou quando a dimensão da parcela inviabilize uma solução arquitetónica harmoniosa com o espaço envolvente ou recuo pré existente a manter, que impossibilitem a criação de estacionamento público, pode prescindir-se da condição referida no ponto anterior.

#### **Artigo 72.º**

[...]

- 1- Nos espaços urbanos de baixa densidade as operações urbanísticas destinadas a habitação, comércio, serviços, restauração e empreendimentos turísticos estão sujeitas ao cumprimento cumulativo das seguintes condições:
  - a) [...];
  - b) [...];
  - c) [...].
  - d) *(Revogada.)*
- 2- Para os espaços urbanos de baixa densidade, podem ser admitidos outros índices de utilização e ocupação do solo, nas áreas consolidadas, ou em situações de colmatação ou demolição de edificações existentes, desde que concretizem uma integração harmoniosa com os espaços e funções envolventes, nomeadamente no que se refere à altura e recuo da edificação, que deverá respeitar a dominante do espaço envolvente.
- 3- [...].
- 4- [...]:
  - a) Em edifícios habitacionais deve assegurar-se um lugar por fogo para veículos ligeiros;
  - b) Em edifícios mistos (habitação, comércio, serviços, restauração e bebidas, armazenagem e indústria) terá de ser criado uma garagem ou aparcamento de um lugar por fogo, acrescido de mais um lugar por cada 50m<sup>2</sup> de espaços comerciais, serviços, restauração e similares. Quando este somatório for igual ou superior a 500m<sup>2</sup>, acresce ainda um lugar por cada 150m<sup>2</sup>;
  - c) Em empreendimentos turísticos deverá assegurar-se a criação de um lugar por unidade de alojamento;
  - d) Em espaços de colmatação, após demolição de prédio existente ou quando a dimensão da parcela inviabilize uma solução arquitetónica de qualidade com aparcamento privativo, ou esta se torne inviável, pode prescindir-se das condições referidas nas alíneas anteriores;
  - e) *(Revogada.)*
  - f) *(Revogada.)*
- 5- Nas novas edificações destinada a habitação, comércio, serviços, restauração e bebidas, terá de assegurar-se a criação de uma baía de estacionamento público em toda a frente da parcela, que permita a criação de um número mínimo de um lugar por fogo ou fração.
- 6- As condições estipuladas no ponto anterior não se aplicam:
  - a) Às operações urbanísticas destinadas à construção ou instalação de empreendimentos turísticos;
  - b) Se a parcela de terreno em que se implanta a edificação, confrontar já em toda a sua extensão com baía de estacionamento pública;
  - c) Se a frente da parcela não permitir a sua construção;

- d) Em espaços de colmatação após demolição de prédio existente ou quando a dimensão da parcela inviabilize uma solução arquitetónica harmoniosa com o espaço envolvente ou recuo pré existente a manter, que impossibilitem a criação de estacionamento público.

7- (Anterior n.º5.):

- a) [Anterior alínea a) do n.º5];
- b) [Anterior alínea b) do n.º5];
- c) [Anterior alínea c) do n.º5];
- d) [Anterior alínea d) do n.º5];
- e) O recuo mínimo da edificação é de 5.00m e o afastamento mínimo aos limites laterais e posterior é de 6.00m;
- f) Excetuam-se do disposto nas alíneas anteriores, as situações decorrentes da construção em banda, em relação aos limites laterais dos lotes intermédios e também ao limite posterior no caso de lotes com edifícios em gaveto, desde que respeitem a legislação em vigor. Podem ainda ser motivo de exceção as situações de recuos pré-existente a manter;
- g) [Anterior alínea g) do n.º5];
- h) [Anterior alínea h) do n.º5];
- i) Deve assegurar-se a criação de uma baía de estacionamento público em toda a frente da parcela, que permita a criação de um número mínimo de um lugar de estacionamento por cada 300m<sup>2</sup> da área de construção exceto se este já existir em toda a frente da parcela confinante com a via pública ou se a frente da parcela confinante com a via pública em que se implanta a edificação não o permitir;
- j) Em espaços de colmatação após demolição de prédio existente ou quando a dimensão da parcela inviabilize uma solução arquitetónica harmoniosa com o espaço envolvente ou recuo pré existente a manter, que impossibilitem a criação de estacionamento público, pode prescindir-se da condição referida no ponto anterior.

#### **Artigo 74.º**

[...]

1- [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) A altura da fachada principal não pode ser superior a 11 m, salvo casos devidamente justificadas;
- e) [...];
- f) [...];
- g) Excetuam-se, do disposto nas alíneas anteriores, as situações decorrentes da construção em banda, em relação aos limites laterais dos lotes intermédios e também ao limite posterior no caso de lotes com edifícios em gaveto, desde que respeitem a legislação em vigor. Podem ainda ser motivo de exceção as situações de recuos pré-existente a manter;
- h) As edificações localizadas nos limites desta categoria de solos com uma área superior a 25 ha, devem salvaguardar afastamentos mínimos, em relação a estes limites de 10m, devendo o projeto de Arranjos exteriores prever neste limites a criação de uma cortina arbórea suficientemente densa que garanta uma adequada transição do espaço de atividades económicas para os espaços residenciais. Par os espaços desta categoria de solos com uma área

inferior a 25ha, o recuo mínimo da edificação é de 5.00m e o afastamento mínimo aos limites laterais e posterior é de 6.00m ;

- i) [...];
- j) Deve assegurar-se a criação de uma baía de estacionamento público em toda a frente da parcela, que permita a criação de um número mínimo de um lugar de estacionamento por cada 300m<sup>2</sup> da área do construção exceto se este já existir em toda a frente da parcela confinante com a via pública ou se a frente da parcela confinante com a via pública em que se implanta a edificação não o permitir;
- k) Em espaços de colmatação após demolição de prédio existente ou quando a dimensão da parcela inviabilize uma solução arquitetónica harmoniosa com o espaço envolvente ou recuo pré existente a manter, que impossibilitem a criação de estacionamento público, pode prescindir-se da condição referida no ponto anterior.

Fafe, 15 de outubro de 2019

O Chefe de Divisão da DPGU

( helder vale )