



Assessoria para implementação e aplicação regulamentar do Plano de Urbanização de Abrantes

Nota interpretativa nº 1

Afastamentos laterais de edifícios em Espaços Urbanos de Baixa Densidade (UBD)

A alínea e) do nº 3 do Artigo 66º do Regulamento do PUA, relativo a Espaços Urbanos de Baixa Densidade (UBD), estabelece que a edificação deve assegurar "*afastamentos laterais ≥ 3 metros*".

Face à prática urbanística corrente esta norma suscita duas questões:

- Tais afastamentos referem-se apenas ao edifício principal, ou também a anexos, nomeadamente quando ocorram no tardo do prédio?
- Os afastamentos laterais devem, obrigatoriamente, ocorrer de ambos os lados da frente do prédio?

Interpretando o conteúdo global do Artigo 66º, considera-se que, em resposta às questões suscitadas, deverá ser adotada a seguinte interpretação:

1. O afastamento lateral estabelecido, articulado com a frente mínima de 15 metros para prédios resultantes de novos fracionamentos e com a edificabilidade estabelecida, torna claro que se pretende uma solução de edifícios isolados. Em consequência, o afastamento lateral ≥ 3 metros deve, regra geral, aplicar-se a ambos os lados.
2. Não obstante, porque a edificação é permitida em prédios já existentes (alguns dos quais têm frente < 15 metros) e porque podem já existir edifícios implantados junto a estrema lateral do lote, considera-se:
 - a) Aceitável que o afastamento ≥ 3 metros ocorra apenas de um dos lados em prédios com frente < 13 metros (para que o edifício possa ter frente ≥ 7 metros);
 - b) Que, nestes casos, a edificação se deve encostar à implantada na estrema de um dos prédios vizinhos, quando tal ocorrência se verifique.
3. A pretendida solução de edifícios isolados apenas tem expressão na parte fronteira dos prédios, confrontante com espaço público, pelo que nada obsta a que anexos localizados no tardo se encostem a limite lateral do prédio, desde que não apresentem grande expressão volumétrica (altura ≤ 3 metros).

O Coordenador de Equipa do PUA

O Chefe da Divisão de Ordenamento e Gestão Urbanística