

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 27/94

A Assembleia Municipal de Vila Velha de Ródão aprovou, em 17 de Dezembro de 1993, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal de Vila Velha de Ródão foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se, ainda, a conformidade formal do Plano Director Municipal de Vila Velha de Ródão com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção da sujeição da possibilidade de edificação nas áreas de uso predominantemente agrícola, prevista no n.º 1 do artigo 43.º do Regulamento, à autorização, pela entidade competente, da utilização não agrícola. Esta exigência carece de fundamento, dado tratar-se de terrenos não incluídos na Reserva Agrícola Nacional.

Considera-se também conveniente esclarecer que o regime de edificabilidade previsto no n.º 2 do artigo 50.º do Regulamento não se aplica às áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional, dado que estas têm um regime próprio constante do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 213/93, de 12 de Outubro.

Há, ainda, que referir que a legalização dos estabelecimentos industriais prevista no n.º 5 do artigo 24.º do Regulamento deve ser efectuada de acordo com a legislação em vigor sobre esta matéria, designadamente o Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto, e o Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

Deve, igualmente, esclarecer-se que a classificação de estradas nacionais de 2.ª e 3.ª classes foi abolida pelo Decreto-Lei n.º 380/85, de 26 de Setembro, pelo que a referência a esta classificação constante da alínea b) do n.º 6 do artigo 58.º não deve ser considerada, integrando-se as estradas aí referidas (estradas nacionais n.ºs 241 e 355) na classificação genérica de estradas nacionais.

Importa salientar que o disposto no artigo 6.º do Regulamento, sobre o prazo de vigência do Plano Director Municipal, não prejudica a aplicação do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Na aplicação prática do Plano há, ainda, a considerar as servidões e restrições de utilidade pública, constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano, a considerar no âmbito da respectiva gestão.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Vila Velha de Ródão.

2 — Excluir de ratificação o n.º 1 do artigo 43.º do Regulamento do Plano, desde «desde que não tenha sido previamente autorizado» até «à implantação da construção».

Presidência do Conselho de Ministros, 3 de Março de 1994. — O Primeiro-Ministro, *Antbal António Cavaco Silva*.

Regulamento do Plano Director Municipal de Vila Velha de Ródão

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

O presente Regulamento é indissociável da carta de ordenamento do território do Plano Director Municipal de Vila Velha de Ródão.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

O presente Regulamento estabelece as principais regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na área abrangida pelo Plano Director Municipal de Vila Velha de Ródão, adiante designado abreviadamente por PDMVVR.

Artigo 3.º

Âmbito territorial

O PDMVVR abrange a área correspondente ao território do município de Vila Velha de Ródão.

Artigo 4.º

Regime

1 — A elaboração, apreciação e aprovação de qualquer plano, programa ou projecto, bem como o licenciamento de qualquer obra ou acção que implique a ocupação, uso ou transformação do solo com carácter definitivo ou precário na área abrangida pelo PDMVVR, regem-se pelo disposto no presente Regulamento, sem prejuízo do estabelecido na lei geral ou especial.

2 — O licenciamento de qualquer obra ou acção em violação do PDMVVR constitui ilegalidade grave, para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

3 — Constitui contra-ordenação, punível com coima, a realização de obras e a utilização de edificações ou do solo em violação do PDMVVR, nos termos do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Artigo 5.º

Objectivos

Constituem objectivos do PDMVVR:

- 1) Apoiar uma política de desenvolvimento que permita a utilização dos recursos naturais e humanos, sem que tal coloque em causa o seu equilíbrio ambiental e social;
- 2) Definir e estabelecer os princípios e regras para a ocupação, uso e transformação do solo, de modo a promover a sua adequação às potencialidades de cada local;
- 3) Estabelecer a disciplina da edificabilidade que permita preservar os valores naturais urbanísticos, paisagísticos e patrimoniais;
- 4) Determinar as carências sociais, enquadrando as orientações e soluções adequadas, no âmbito da política de apoio social;

- 5) Compatibilizar as diversas intervenções sectoriais;
- 6) Fornecer indicadores para o planeamento, designadamente para a elaboração de outros planos de nível inferior ou de planos de carácter sub-regional, regional ou nacional;
- 7) Servir de enquadramento à elaboração de planos de actividades do município.

Artigo 6.º**Prazo de vigência**

O PDMVVR vigorará pelo prazo máximo de 10 anos, contados a partir da data da sua entrada em vigor.

Artigo 7.º**Revisão**

O PDMVVR deverá ser revisto antes do termo da sua vigência, nos termos do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Artigo 8.º**Composição**

1 — O PDMVVR é composto por elementos fundamentais, elementos complementares e elementos anexos.

2 — São elementos fundamentais do Plano:

a) Peças escritas:

Regulamento;

b) Peças desenhadas:

b.1) Carta de ordenamento (09);

b.2) Cartas de perímetros urbanos:

Perímetro urbano de Fratel (10);

Perímetro urbano de Perais (11);

Perímetro urbano de Sarnadas (12);

b.3) Cartas de condicionantes:

Carta de servidões administrativas e restrições de utilidade pública (04);

Carta da Reserva Agrícola Nacional (RAN) (05);

Carta da Reserva Ecológica Nacional (REN) (06).

3 — São elementos complementares do Plano:

a) Peças escritas:

a.1) Relatório;

a.2) Guia do investidor;

b) Peças desenhadas:

b.1) Carta de enquadramento (01);

b.2) Carta florestal (07);

b.3) Carta do património cultural construído e arqueológico (08).

4 — São elementos anexos do Plano:

a) Peças escritas:

a.1) Estudos de caracterização;

a.2) Programação material e financeira;

b) Peças desenhadas:

b.1) Carta da situação existente (02);

b.2) Carta de infra-estruturas e equipamentos existentes (03).

Artigo 9.º**Natureza jurídica**

O PDMVVR tem natureza de regulamento administrativo.

Artigo 10.º**Estrutura**

O presente Regulamento estabelece as disposições a aplicar aos espaços que constam do capítulo seguinte e de acordo com os usos definidos para cada um deles.

CAPÍTULO II**Uso dominante do solo por classes de espaço****Artigo 11.º**

Em função do uso dominante do solo, são definidas as seguintes classes e categorias de espaços, que se encontram identificadas na carta de ordenamento do PDMVVR:

1) Espaços urbanos, destinados predominantemente à edificação, com fins habitacionais, equipamentos, serviços e indústrias compatíveis com a função residencial (classes C e D):

a) Área urbana existente;

b) Núcleos antigos;

c) Área de equipamento existente;

d) Área de indústria existente;

2) Espaços urbanizáveis, que constituem as áreas de expansão dos aglomerados e destinados, predominantemente, à edificação com fins habitacionais, de equipamentos, serviços e indústrias compatíveis com a função residencial (classes C e D):

a) Área urbanizável;

b) Áreas para equipamentos e ou verde urbano;

3) Espaços industriais, destinados à instalação de actividades do sector secundário;

4) Espaços agrícolas, destinados à actividade agrícola ou que a possam vir a adquirir:

a) Áreas da RAN;

b) Áreas de uso predominantemente agrícola;

5) Espaços florestais, destinados à produção florestal ou de manifesta importância para o equilíbrio ambiental ou beleza da paisagem:

a) Floresta;

b) Áreas silvo-pastoris;

6) Espaços naturais, nos quais se privilegiam a protecção, a conservação, a gestão racional e a capacidade de renovação dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos. Incluem:

a) REN;

b) Domínio público hídrico;

c) Áreas naturais protegidas;

7) Espaços culturais, nos quais se privilegia a protecção, conservação e recuperação dos valores culturais, arqueológicos, arquitectónicos e urbanísticos, incluindo:

a) Património classificado ou em vias de classificação;

b) Áreas culturais protegidas e a proteger;

8) Espaços-canais e infra-estruturas básicas, correspondendo a corredores activados por infra-estruturas e que têm efeito de barreira física dos espaços que as marginam. Incluem:

a) Saneamento básico;

b) Rede de abastecimento de água;

c) Linhas eléctricas de alta e média tensão;

d) Rede de telecomunicações;

e) Depósito e tratamento de resíduos sólidos urbanos;

f) Rede viária.

CAPÍTULO III**Espaços urbanos****Artigo 12.º****Caracterização**

Os espaços pertencentes a esta classe são caracterizados pelo nível de infra-estruturação e densidade populacional, onde o solo se destina predominantemente à edificação de habitações, equipamentos, serviços e indústrias compatíveis com a função residencial de acordo com o disposto na legislação em vigor, e encontram-se identificados na carta de ordenamento e ou nas cartas de perímetros urbanos.

Artigo 13.º

Categorias de espaços

Nos espaços urbanos identificam-se as seguintes categorias de espaços:

- 1) Área urbana existente, caracterizada por possuir uma malha urbana consolidada ou em consolidação e com elevado grau de infra-estruturação ou com tendência para o vir a adquirir;
- 2) Núcleos antigos, caracterizados por uma malha urbana fechada correspondente ao conjunto de formação primitiva dos aglomerados urbanos;
- 3) Área de equipamento existente, caracterizada pela existência de instalações, serviços ou infra-estruturas de utilização colectiva pública ou privada;
- 4) Área de indústria existente.

Artigo 14.º

Destino de uso dominante

As áreas englobadas nesta classe destinam-se à localização e implantação de actividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais, de serviços e urbanos em geral, incluindo equipamentos públicos ou privados, edificados ou não. Estas áreas podem ainda ter outras utilizações ou ocupações, desde que compatíveis com os usos específicos, designadamente com a função habitacional e de que são exemplo as indústrias das classes C e D.

Artigo 15.º

Edificabilidade

1 — Nos espaços urbanos é permitida a edificação tendente à consolidação e ou colmatação dos núcleos habitacionais. Nestes espaços devem ser estimulados os investimentos públicos ou privados, quer na melhoria das infra-estruturas existentes, quer na criação de novas infra-estruturas.

2 — Todas as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação ou demolição de edifícios, os trabalhos que impliquem a alteração da topografia local, a realização de obras de urbanização, os loteamentos e destaques, a construção de vias de acesso ou a preparação do terreno com essa finalidade ficam sujeitos aos regulamentos e posturas municipais, nomeadamente à Tabela de Taxas e Licenças, ao Regulamento Geral de Edificações Urbanas, ao Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, ao Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, ao presente Regulamento e demais legislação em vigor.

3 — A existência de infra-estruturas públicas de saneamento básico, de abastecimento de água e de vias de acesso público pavimentadas que permitam a circulação de veículos automóveis condicionará sempre o licenciamento de qualquer obra, sem prejuízo de exigência de maior grau de infra-estruturação para os casos das áreas para equipamentos.

4 — Os projectos dos edifícios deverão recorrer a soluções arquitectónicas e estéticas harmoniosas, incluindo os materiais, texturas e cores a aplicar no exterior dos mesmos, adequadas a uma correcta integração no meio ambiente em que se vão inserir, compatibilizando os valores de ordem cultural e tradicional próprios da região.

5 — As caves dos edifícios para habitação colectiva, escritórios ou serviços deverão destinar-se, sempre que a sua localização e área o permitam, a estacionamento automóvel dos utentes.

6 — Os anexos não deverão ocupar área superior a 10% da área total do lote ou propriedade em que se implantam, não podendo essa área ultrapassar 30 m².

7 — Nas áreas correspondentes a unidades operativas de planeamento e gestão com planos ou estudos plenamente eficazes, serão aplicáveis ou respectivos regulamentos.

Artigo 16.º

Índices urbanísticos

1 — Para efeitos de atribuição dos índices urbanísticos nos espaços urbanos, consideram-se três níveis hierárquicos consoante a sua grandeza, densidade populacional, áreas de influência e nível de serviços e de infra-estruturação:

- A) Nível 1 (onde se inclui apenas Vila Velha de Ródão):

$db = 200$ hab./ha;
 $ic = 0,8$;
 $iu = 0,5$;

- B) Nível 2 (inclui os aglomerados de Fratel, Perais e Sarnadas):

$db = 130$ hab./ha;
 $ic = 0,5$;
 $iu = 0,4$;

- C) Nível 3 (onde se incluem todos os restantes aglomerados urbanos):

$db = 100$ hab./ha;
 $ic = 0,3$;
 $iu = 0,25$.

2 — São definidas, para os diferentes níveis hierárquicos indicados, as seguintes dimensões médias do agregado familiar:

- A) Nível 1 — 3,5 habitantes por fogo;
 B) Níveis 2 e 3 — 4 habitantes por fogo.

3 — Os índices indicados nos números anteriores deste artigo devem ser aplicados cumulativamente e correspondem a máximos que não poderão ser ultrapassados.

4 — Exceptuam-se deste preceituado:

- a) As áreas correspondentes a unidades operativas de planeamento e gestão com planos plenamente eficazes. Nestas áreas os índices urbanísticos aplicáveis serão os que se encontram estipulados nos respectivos regulamentos;
 b) Os núcleos antigos, sujeitos a planos de pormenor plenamente eficazes, os quais estabelecerão os índices a aplicar, que nunca ultrapassarão os aqui definidos.

Artigo 17.º

Altura total dos edifícios

1 — Para efeitos de atribuição da altura máxima dos edifícios nos aglomerados urbanos, consideram-se três níveis de acordo com o estipulado no artigo 16.º:

- a) Nível 1 — altura máxima correspondente a três pisos, devendo a mesma ficar ainda condicionada ao cumprimento dos índices urbanísticos respectivos, à altura total dominante do conjunto em que se insere e à qualidade do projecto e sua integração na envolvente. O aumento desta cêrcea apenas se poderá basear em planos de pormenor plenamente eficazes;
 b) Nível 2 — altura máxima correspondente a três pisos para edifícios colectivos; altura máxima correspondente a dois pisos para edifícios em banda contínua, geminados ou isolados;
 c) Nível 3 — altura máxima correspondente a dois pisos.

2 — Independentemente do estipulado neste artigo, a altura total dos edifícios deverá sempre tomar como referência a altura total dominante do conjunto em que se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifícios adjacentes que excedam esta altura.

3 — Exceptuam-se deste preceituado:

- a) Os edifícios localizados em unidades operativas de planeamento e gestão com planos plenamente eficazes. Nestas áreas a altura total dos edifícios será a que se defina no respectivo plano;
 b) Os edifícios localizados nos núcleos antigos, sujeitos a planos plenamente eficazes.

Artigo 18.º

Regime de cedências

1 — Para efeito da divisão da propriedade com vista à sua urbanização, os proprietários são obrigados a ceder, consoante os casos e de acordo com a Câmara Municipal, a título gratuito, as áreas necessárias à construção e ou alargamento de vias de acesso (passeios e arruamentos) as áreas para estacionamento automóvel público, as áreas para praças e jardins, as áreas para a instalação de equipamentos colectivos e, ainda, as áreas necessárias à construção de outras infra-estruturas.

2 — As áreas a ceder para estacionamento automóvel público devem ser calculadas da seguinte forma:

- a) Um lugar de estacionamento por fogo, nas áreas residenciais;
 b) Um lugar de estacionamento por cada 50 m² de área comercial, serviços, indústria ou armazéns.

3 — As áreas a ceder para lazer e equipamentos colectivos devem corresponder a 20% da área total de pavimentos, independentemente da actividade a que se destinem.

4 — As áreas a ceder para a instalação de equipamentos desportivos devem ser calculadas tomando por base os valores indicados no Despacho Normativo n.º 78/85, de 21 de Agosto.

5 — Exceptuam-se deste preceituado:

- a) Os casos devidamente justificados, e assim a Câmara Municipal o entenda, podendo a cedência ser substituída por compensação em espécie ou numerário, nos termos legais, nomea-

damente conforme o estipulado no n.º 4 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro;

- b) As áreas correspondentes a unidades operativas de planeamento e gestão, desde que os planos que as regulam se encontrem elaborados e plenamente eficazes e que o regime de cedência se encontre fixado em regulamento próprio.

Artigo 19.º

Alinhamentos

1 — Os alinhamentos quer da fachada principal ou anterior quer da fachada de tardoz ou posterior e dos muros de vedação confinantes com a via pública deverão sempre tomar como referência os alinhamentos dos edifícios ou muros de vedação vizinhos ou dominantes, não sendo invocável a eventual existência de alinhamentos que ultrapassem os referidos, devendo atender-se às características de cada rua.

2 — Exceptuam-se do disposto no número anterior:

- a) Os alinhamentos definidos em planos plenamente eficazes;
b) Os alinhamentos decorrentes dos afastamentos legalmente impostos a vias municipais, estradas nacionais ou a servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Artigo 20.º

Profundidade dos edifícios

Estabelecem-se 15 m como profundidade máxima para edifícios de habitação.

Exceptuam-se:

- a) A profundidade máxima definida em planos plenamente eficazes;
b) A profundidade máxima para edifícios destinados a funções não habitacionais, a qual deverá ser definida em planos plenamente eficazes.

Artigo 21.º

Cotas de soleira

1 — Estabelece-se como cota de soleira de referência 0,50 m.

2 — A cota de referência não é aplicável nas áreas sujeitas a planos plenamente eficazes desde que o respectivo regulamento defina quais as cotas que devem ser observadas.

Artigo 22.º

Núcleos antigos

1 — Sem prejuízo do disposto nos artigos 12.º a 20.º do presente Regulamento, estas áreas devem ser sujeitas a programas de reabilitação e estudos ou planos que privilegiam o princípio da conservação das características da construção da região.

2 — Enquanto não existirem os planos plenamente eficazes, estabelecem-se as seguintes medidas para as áreas delimitadas e ou a delimitar:

- a) Não são permitidas demolições de edifícios na área abrangida, salvo nos casos que ofereçam manifesto perigo para a segurança de pessoas e bens, reconhecida após vistoria pelas entidades competentes;
b) Nos casos de ruína resultante de descuido ou negligência do proprietário, a Câmara Municipal poderá entrar na posse administrativa do terreno e mandar proceder às obras de reabilitação dos edifícios degradados, a expensas do proprietário, nos termos da lei em vigor;
c) As cercas serão definidas pelas construções adjacentes, de acordo com a dominante do conjunto envolvente;
d) Os logradouros devem ser preservados e mantidos em estado de conservação condigno e mantendo a sua permeabilidade;
e) Sempre que houver necessidade de substituir os materiais de construção por motivos de degradação, quer os respeitantes à estrutura do edifício quer os de revestimento de exteriores, incluindo caixilharias, adoptar-se-ão materiais da mesma espécie;
f) Nas novas construções e ou reconstruções deverão ser respeitadas as características morfológicas e tipológicas da envolvente;
g) Nas fachadas existentes fica interdita a alteração do dimensionamento dos vãos (janelas e portas), salvo para instalação ou adaptação funcional para equipamentos de utilização colectiva ou por imposições de ordem legal;

h) Nos novos edifícios, assim como nos reabilitados, só é permitida a utilização nos planos de fachada de cores tradicionalmente mais usadas, podendo, no entanto, ser indicadas nas condições de licenciamento;

- i) No preenchimento de vãos de portas e janelas só é permitida a utilização de caixilharia de madeira à vista ou pintada, ferro pintado ou alumínio termolacado, seja qual for a natureza das funções a que o edifício seja destinado;
j) Fica interdito o uso de qualquer revestimento que produza efeito de imitação de outro material de construção;
k) O revestimento das coberturas de edifícios novos ou sujeitos a obras de ampliação deverá ser de telha cerâmica à cor natural, com beirado, cumprindo o disposto na alínea f);
l) Não são permitidos reclamos de qualquer tipo com área superior a 0,50 m² ou pintura de anúncios nas fachadas das paredes;
m) Em todos os edifícios e principalmente com ocupação mista, os espaços não destinados à habitação terão acessos independentes dela e serão isolados, no elemento base do pavimento ou parede, por material com resistência ao fogo, nos termos da legislação em vigor;
n) A Câmara Municipal deverá promover a instalação nos arruamentos de um sistema de bocas de incêndio, devidamente localizadas;
o) Serão imediatamente suspensas as obras em que sejam encontrados elementos arqueológicos, devendo ser dado conhecimento imediato à Câmara Municipal, a fim de esta poder estabelecer as condições em que os trabalhos poderão prosseguir;
p) O sistema viário não poderá ser alterado por qualquer realização urbanística de iniciativa privada ou por plano de loteamento, salvo em questões de pormenor e após parecer favorável das entidades envolvidas.

3 — Não é aplicável para esta classe de espaços o regime de cedências previsto no artigo 18.º do presente Regulamento, salvo o disposto no seu n.º 2.

4 — Não é aplicável o disposto no artigo 21.º do presente Regulamento.

Artigo 23.º

Área de equipamento existente

1 — As áreas destinadas à instalação de equipamentos regem-se pelos índices e parâmetros urbanísticos referidos neste capítulo, podendo, no entanto, desde que tecnicamente justificado, ser majoradas até 30 %.

2 — Os projectos para equipamentos deverão ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente, bem como a altura total dominante dos edifícios aí existentes.

3 — A existência ou não de infra-estruturas, ou a garantia de virem a ser efectuadas, nomeadamente de vias públicas de acesso pavimentadas e áreas para estacionamento automóvel, condicionará sempre o seu licenciamento.

4 — Os equipamentos que vierem a ser instalados depois da entrada em vigor de planos plenamente eficazes ficarão sujeitos ao que esses planos estipularem, nomeadamente nos respectivos regulamentos.

Artigo 24.º

Área de indústria existente

1 — É permitida a localização de estabelecimentos industriais das classes C e D, compatíveis com a função residencial, desde que sejam providos de sistemas antipoluentes, por forma a dar cumprimento à legislação em vigor, nomeadamente o disposto nos Decretos-Leis n.ºs 74/90, de 7 de Março, 72/90, de 2 de Março, 352/90, de 9 de Novembro, 251/87, de 24 de Junho, 292/89, de 2 de Setembro, 488/85, de 25 de Novembro, 224/87, de 3 de Junho, e 280-A/87, de 17 de Julho, e nas Portarias n.ºs 374/87, de 4 de Maio, e 768/88, de 30 de Novembro.

2 — Para além do disposto no n.º 1, as indústrias da classe C só poderão localizar-se nesta classe de espaços mediante o cumprimento das seguintes condicionantes:

- a) Serem devidamente isoladas e separadas de prédios de habitação;
b) Dispor de um afastamento aos limites do lote em que se inserem por planos inclinados a 45º e traçados a partir dos pontos mais elevados dos alçados;
c) Originarem uma impermeabilização máxima do solo de 80 %;
d) Procederem ao tratamento dos efluentes, quando necessário, em estação própria, antes de serem lançados na rede pública,

respeitando o disposto na legislação em vigor, nomeadamente os Decretos-Leis n.ºs 74/90, de 7 de Março, e 352/90, de 9 de Novembro;

- e) Procederem ao tratamento das áreas livres não impermeabilizadas, nomeadamente a faixa de protecção entre os edifícios e os limites do lote, como espaços verdes arborizados, garantindo, contudo, o acesso a veículos em situações de emergência ou a implantação de ETAR, quando necessárias.

3 — As indústrias da classe C poderão sofrer ampliações na área, maquinaria ou número de trabalhadores desde que tal não implique alteração da respectiva classe, ou, se essa alteração se verificar, sejam cumpridas as seguintes condições:

- a) Disporem de um afastamento mínimo de 10 m aos limites do lote;
b) Procederem à implantação, na faixa dos 10 m, de uma cortina verde de protecção aos prédios adjacentes, com um mínimo de 50% da sua largura;
c) Laborarem exclusivamente durante o período diurno.

4 — As indústrias da classe D só poderão localizar-se em construções com outros usos, desde que devidamente isoladas, de forma compatível com o uso do prédio em que se encontram instaladas.

5 — Aos estabelecimentos industriais da classe B já existentes anteriormente à data da entrada em vigor do Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março, que pretendam legalizar-se ou ampliar-se, é exigido:

- a) O cumprimento do disposto nas alíneas a) do n.º 1 e d) e e) do n.º 2 do presente artigo;
b) Obtenção de parecer favorável da Comissão de Coordenação da Região do Centro (CCRC) e da Direcção Regional do Ambiente e Recursos Naturais (DRARN).

CAPÍTULO IV

Espaços urbanizáveis

Artigo 25.º

Caracterização

Os espaços pertencentes a esta classe são os que, apresentando actualmente uma baixa densidade de ocupação urbana ou diferenciada, poderão transformar-se de forma mais imediata ou somente a prazo em espaços urbanos, mediante a sua infra-estruturação de acordo com planos ou estudos e encontram-se identificados na carta de ordenamento e ou nas cartas de perímetros urbanos.

Artigo 26.º

Categorias de espaços

Nos espaços urbanizáveis identificam-se duas categorias de espaços:

- 1) Áreas urbanizáveis, caracterizadas pela inexistência de malha urbana ou em que a mesma ainda não se encontra consolidada, localizadas na periferia dos aglomerados urbanos e que tendem a adquirir as suas características e a serem por eles aglutinadas;
- 2) Áreas para equipamentos e ou verde urbano, caracterizadas por se destinarem a instalações, serviços ou infra-estruturas de utilização colectiva pública ou privada.

Artigo 27.º

Destino de uso dominante

1 — As áreas englobadas nesta classe destinam-se à localização e implantação de actividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais, de serviços e urbanos em geral, incluindo equipamentos públicos ou privados, edificados ou não.

2 — Estas áreas podem ter outras utilizações ou ocupações, desde que compatíveis com o uso dominante atrás estipulado e, designadamente, com a função habitacional.

Artigo 28.º

Edificabilidade

1 — Na ausência de planos ou estudos urbanísticos plenamente eficazes, poderá ser autorizada a edificação nesta classe de espaços, condicionada à existência ou previsão de existência de infra-estruturas

básicas. Nestes espaços devem ser estimulados os investimentos públicos ou privados na melhoria das infra-estruturas existentes. A criação de novas infra-estruturas deverá ser planeada e faseada.

2 — É aplicável a estes espaços o disposto no artigo 15.º

Artigo 29.º

Índices urbanísticos

Nas áreas de expansão consideram-se igualmente três níveis:

- A) Nível 1 (onde se incluem as áreas de expansão contíguas aos aglomerados de nível 1):

$$\begin{aligned} db &= 180 \text{ hab./ha;} \\ ic &= 0,7; \\ iu &= 0,3; \end{aligned}$$

- B) Nível 2 (onde se incluem as áreas de expansão contíguas aos aglomerados de nível 2):

$$\begin{aligned} db &= 100 \text{ hab./ha;} \\ ic &= 0,4; \\ iu &= 0,25; \end{aligned}$$

- C) Nível 3 (onde se incluem as áreas de expansão contíguas aos aglomerados de nível 3):

$$\begin{aligned} db &= 80 \text{ hab./ha;} \\ ic &= 0,25; \\ iu &= 0,2. \end{aligned}$$

Artigo 30.º

Regime de cedências

É aplicável a esta classe de espaços o disposto no artigo 18.º

Artigo 31.º

Altura total dos edifícios

- 1 — É aplicável a esta classe de espaços o disposto no artigo 17.º
- 2 — Nas áreas para edificação não habitacional, a altura máxima admissível é a correspondente a dois pisos.

Artigo 32.º

Alinhamentos

É aplicável o disposto no artigo 19.º

Artigo 33.º

Profundidade dos edifícios

É aplicável o disposto no artigo 20.º

Artigo 34.º

Áreas para equipamentos e ou verde urbano

1 — As áreas destinadas à instalação de equipamentos e ou verde urbano regem-se pelos índices e parâmetros urbanísticos referidos neste capítulo, podendo, contudo e desde que tecnicamente justificado, ser majorados até 30%.

2 — Os projectos para equipamentos deverão ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente, bem como a altura total dominante dos edifícios aí existentes.

3 — A existência ou não de infra-estruturas, nomeadamente de vias públicas de acesso pavimentadas e áreas para estacionamento automóvel, condicionará sempre o seu licenciamento.

4 — Os equipamentos que vierem a ser instalados depois da entrada em vigor de planos plenamente eficazes ficarão sujeitos ao que esses planos estipularem, nomeadamente nos respectivos regulamentos.

CAPÍTULO V

Espaços industriais

Artigo 35.º

Caracterização

Os espaços que constituem esta classe destinam-se à implantação dos edifícios e estabelecimentos industriais, neles se incluindo as áreas

destinadas à instalação de laboratórios de pesquisa e análise, armazéns, depósitos, silos, oficinas, edifícios de natureza recreativa e social ao serviço dos trabalhadores da indústria, escritórios e salas de exposição ligadas à actividade de produção e ainda a edificação de habitações para encarregados e pessoal de vigilância e manutenção dos complexos industriais.

Artigo 36.º

Estatuto de uso e ocupação do solo

Os estabelecimentos industriais a instalar nestes espaços ficam sujeitos às regras disciplinares do exercício da actividade industrial, tal como se encontram definidas no Decreto-Lei n.º 109/91, e no Decreto Regulamentar n.º 10/91, ambos de 15 de Março, com o objectivo da prevenção dos riscos e inconvenientes resultantes da laboração dos estabelecimentos industriais, tendo em vista salvaguardar a saúde pública e dos trabalhadores, a segurança de pessoas e bens, a higiene e segurança dos locais de trabalho, o correcto ordenamento do território e a qualidade do ambiente.

As condições de ocupação e instalação de indústrias e outras actividades nestes espaços deverão ainda garantir:

- 1) Um eficaz controlo das condições ambientais e da utilização dos recursos hídricos;
- 2) A integração e a protecção paisagística do local, mediante a criação obrigatória de faixas arbóreas de protecção, e ainda a observação pelas condições topográficas e morfológicas do mesmo.

Artigo 37.º

Edificabilidade

1 — Os projectos para as edificações a implantar nestas áreas deverão ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais das mesmas. Deverão ainda reger-se por critérios de qualidade estética e compatibilidade funcional.

2 — Nos planos de pormenor e nos loteamentos que obriguem a obras de urbanização, para além dos estudos de impacte ambiental previstos na legislação, deverão ser respeitados os seguintes condicionamentos:

- a) É estipulado o índice máximo de utilização em 0,5 aplicado à área do lote;
- b) A percentagem de ocupação do solo não deve exceder os 45 %;
- c) Na ausência de plano de pormenor aprovado, a altura máxima de qualquer corpo do edifício não poderá ultrapassar um plano a 45°, definido a partir de qualquer dos lados do lote, com um máximo de 7 m, com excepção de instalações técnicas devidamente justificadas;
- d) O afastamento das edificações aos limites do lote deve ser superior a 8 m, excepto nos casos de unidades com uma parede comum;
- e) Nas faixas de protecção entre os edifícios e os limites do lote apenas serão autorizadas edificações de pequena altura, tais como portarias e postos de transformação;
- f) A impermeabilização do solo, não deverá exceder os 70 %;
- g) As áreas afectas a habitação, manutenção ou vigilância não deverão exceder o menor dos seguintes valores: 10 % da área de construção ou 140 m².

3 — Será dada preferência à instalação de armazéns ou estabelecimentos industriais das classes B, C ou D, constantes da tabela anexa ao Regulamento do Exercício da Actividade Industrial (Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março).

4 — Tratando-se de unidades industriais da classe A, o seu licenciamento será precedido de estudo de impacte ambiental, de acordo com o Decreto-Lei n.º 186/90, de 6 de Junho, e o Decreto Regulamentar n.º 38/90, de 27 de Novembro.

5 — O tratamento dos efluentes deverá, quando necessário, ser realizado em estação própria, antes de lançados na rede pública ou nas linhas de drenagem natural, respeitando em qualquer dos casos o disposto nos Decretos-Leis n.ºs 74/90, de 7 de Março, e 352/90, de 9 de Novembro.

6 — Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de protecção entre os edifícios e os limites do lote, serão tratados como espaços verdes arborizados, assegurando, contudo, o acesso de veículos de emergência e implantação de ETAR, quando necessário.

7 — Os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas antipoluentes dando cumprimento, nomeadamente, ao disposto nos Decretos-Leis n.ºs 4/90, de 7 de Março, 72/90, de 2 de Março, 352/90, de 9 de Novembro, 251/87, de 24 de Junho, 292/89, de 2 de Setembro, 488/85, de 25 de Novembro, 224/87, de 3 de Junho, e 280-A/87, de 17 de Julho, e nas Portarias n.ºs 374/87, de 4 de Maio, e 768/88, de 30 de Novembro.

8 — Não deverá ser permitida a instalação de indústrias sem que sejam executadas as infra-estruturas de apoio.

9 — É obrigatório o licenciamento industrial, nos termos da legislação aplicável, previamente à instalação ou ampliação de qualquer actividade industrial.

10 — Os proprietários cederão à Câmara Municipal, a título gratuito e se resultarem de loteamento, as áreas necessárias à construção e ou alargamento de vias de acesso (passeios e arruamentos), as áreas para estacionamento automóvel, as áreas para a instalação de equipamentos colectivos e ainda as áreas necessárias à construção de outras infra-estruturas e que venham a ser fixadas nos planos ou estudos específicos.

11 — As áreas a ceder para estacionamento automóvel devem corresponder a um lugar de estacionamento com 20 m² por cada 100 m² de área bruta de construção. Deverão ser igualmente previstas as áreas necessárias à circulação e manobra dos veículos ligeiros e pesados.

12 — As áreas a ceder para edifícios de natureza recreativa e social devem corresponder a 10% da área destinada à indústria ou armazém.

13 — Exceptuam-se deste preceituado:

- a) Os casos tecnicamente justificados, e assim a Câmara Municipal o entenda, podendo a cedência ser substituída por compensação em espécie ou numerário, nos termos legais, nomeadamente segundo o disposto no n.º 4 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/81, de 29 de Novembro;
- b) As áreas correspondentes a unidades operativas de planeamento e gestão, quando os planos que as regulam se encontrem elaborados e plenamente eficazes e desde que o regime de cedências se encontre fixado em regulamento próprio.

CAPÍTULO VI

Espaços agrícolas

Artigo 38.º

Caracterização

Os espaços pertencentes a esta classe são aqueles que possuem características mais adequadas às actividades agrícolas, ou que as possam vir a adquirir, e encontram-se identificados na carta de ordenamento.

Artigo 39.º

Categorias de espaço

Nos espaços agrícolas identificam-se duas categorias de espaços:

- 1) A Reserva Agrícola Nacional, abreviadamente designada por RAN, que é o conjunto das áreas que em virtude das suas características pedológicas, morfológicas, climatéricas e sócio-económicas, maiores potencialidades apresentam para a produção de bens agrícolas;
- 2) As áreas de uso predominantemente agrícola, que são aquelas que, muito embora não se encontrem integradas na RAN, têm uso agrícola.

Artigo 40.º

Estatuto de uso e ocupação do solo da RAN

1 — Os solos da RAN devem ser exclusivamente afectos à agricultura, sendo proibidas todas as acções que diminuam ou destruam as suas potencialidades agrícolas, designadamente:

- a) A construção de obras hidráulicas, de vias de comunicação e acessos, de edifícios, a execução de aterros e escavações e a implantação de muros, postes ou vedações com carácter permanente, susceptíveis de intervirem perniciosamente na exploração agrícola dos terrenos da RAN considerados em conjunto, ou dificultarem acções de emparcelamento;
- b) O lançamento ou depósito de resíduos radioactivos, resíduos sólidos urbanos, resíduos industriais ou outros produtos que contenham substâncias ou microrganismos que possam alterar as características do solo;
- c) O despejo de volumes excessivos de lamas, designadamente resultantes da utilização indiscriminada de processos de tratamento de efluentes;
- d) As acções que provoquem erosão ou degradação do solo, desprendimento de terras, inundações, excesso de salinidade ou outros efeitos perniciosos;
- e) A utilização indevida de técnicas ou produtos fertilizantes e fitofarmacêuticos, nos termos do artigo 8.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho;
- f) A expansão ou abertura de exploração de inertes;

- g) A instalação de parques de sucata, lixeiras, nitreiras e depósitos de materiais de construção;
- h) As instalações pecuárias industriais;
- i) As instalações turísticas, com excepção das legalmente enquadradas nas modalidades de turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação.

2 — Exceptuam-se da interdição referida no número anterior, embora sujeitas à obtenção de parecer favorável da Comissão Regional da Reserva Agrícola, as utilizações não agrícolas de solos integrados na RAN previstas no artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho.

Artigo 41.º

Edificabilidade na RAN

1 — Além do disposto no artigo anterior, a edificabilidade só poderá vir a ser permitida desde que tenha sido previamente autorizada pela entidade competente a sua utilização não agrícola. Nestes casos restringe-se à implantação de construções com as finalidades definidas nas alíneas seguintes:

- a) Instalações directamente adstritas às explorações agro-pecuárias e florestais;
- b) Habitação unifamiliar;
- c) Equipamentos, públicos ou privados, de interesse municipal reconhecido.

2 — O equilíbrio da paisagem não poderá ser perturbado pela presença de edificações a construir, seja pela sua localização, seja pela sua volumetria ou aspecto exterior, nem pelas obras necessárias à instalação de infra-estruturas.

3 — Deverão estar garantidas a obtenção da água potável e energia eléctrica, a eficaz eliminação de esgotos e acesso automóvel à edificação, sem prejuízo para terceiros, mediante a apresentação das autorizações e licenças legalmente exigíveis e dos projectos técnicos necessários, sendo da responsabilidade e encargo do interessado a realização das respectivas obras.

4 — Para os casos referidos na alínea b) do n.º 1, só será permitida, por cada unidade mínima de cultura, uma edificação com dois pisos no máximo e área de inutilização do solo não superior a 200 m².

Artigo 42.º

Estatuto de uso e ocupação do solo nas áreas de uso predominantemente agrícola

Nesta categoria de espaços deve ser privilegiado o uso agrícola, podendo as mesmas vir a ser integradas na RAN, a requerimento dos interessados e de acordo com o previsto no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho.

Artigo 43.º

Edificabilidade nas áreas de uso predominantemente agrícola

1 — A edificabilidade em solos integrados nesta categoria só poderá vir a ser permitida desde que tenha sido previamente autorizada pela entidade competente a sua utilização não agrícola. Nestes casos restringe-se à implantação de construções com as finalidades definidas nas alíneas seguintes:

- a) Instalações directamente adstritas às explorações agro-pecuárias e florestais;
- b) Habitação unifamiliar;
- c) Equipamentos, públicos ou privados, de interesse municipal reconhecido.

2 — O equilíbrio da paisagem não poderá ser perturbado pela presença de edificações a construir, seja pela sua localização, seja pela sua volumetria ou aspecto exterior, nem pelas obras necessárias à instalação de infra-estruturas.

3 — Deverão estar garantidas a obtenção da água potável e energia eléctrica, a eficaz eliminação de esgotos e acesso automóvel à edificação, sem prejuízo para terceiros, mediante a apresentação das autorizações e licenças legalmente exigíveis e dos projectos técnicos necessários, sendo da responsabilidade e encargos do interessado a realização das respectivas obras.

4 — Para os casos referidos na alínea b) do n.º 1, só será permitida, por cada unidade mínima de cultura ou área não inferior a 10 000 m² que constitua já uma unidade registral e matricial ou cadastral, uma edificação com dois pisos no máximo e área de inutilização do solo não superior a 200 m².

5 — Caso existam nestas áreas edifícios ou conjuntos com interesse arquitectónico, a construção de novas edificações só será permitida se a sua preservação ficar assegurada através da criação de uma área de protecção.

CAPÍTULO VII

Espaços florestais

Artigo 44.º

Caracterização

São os espaços que se destinam à produção florestal ou de manifesta importância para o equilíbrio ambiental ou beleza da paisagem e encontram-se identificados nas cartas de ordenamento e florestal.

Artigo 45.º

Categorias de espaços

Nesta classe distinguem-se duas categorias de espaços:

- 1) Florestas, que são áreas extensas de povoamentos florestais;
- 2) Áreas silvo-pastoris que são áreas que se encontram temporária ou permanentemente inaproveitadas nas suas potencialidades, geralmente pouco declivosas, de coberto vegetal rasteiro, normalmente ligadas ao uso ou vocação florestal e silvo-pastoril.

Artigo 46.º

Estatuto de uso e ocupação do solo

1 — Nestas áreas deve ser privilegiada a protecção florestal, agro-florestal e agrícola.

2 — Sem prejuízo das actividades tradicionais, basicamente agrícolas e silvo-pastoris, que deverão ser privilegiadas, a pesca desportiva, o recreio passivo e as acções de manutenção e recuperação do revestimento vegetal são igualmente de acolher.

3 — São permitidas acções de repovoamento florestal, com utilização de técnicas culturais não degradantes do recurso em protecção, designadamente:

- a) Mobilização manual ou mecânica, efectuada de acordo com normas e precauções próprias de uma boa técnica de silvicultura, não susceptível de induzir erosão, destinadas sobretudo à preparação do solo, no que diz respeito ao armazenamento hídrico e arejamento para uma sementeira ou plantação posterior;
- b) Exploração dos povoamentos de preferência com estrutura jardinada, composição mista e em regime de corte alternada ou pé a pé e que incentive a biodiversidade.

4 — Nestas áreas serão permitidas acções de melhoramento de pastagens, com introdução de espécies mais produtivas, desde que com recurso a mobilização mínima do terreno e se use fertilização orgânica e ou não poluente.

Artigo 47.º

Edificabilidade

A edificabilidade em solos integrados nesta categoria de espaços, incluindo florestas ou áreas silvo-pastoris, fica condicionada à implantação de construções dispersas, com as finalidades e condições definidas nos números seguintes:

- 1) Só poderão ser permitidos edifícios e construções destinados a:
 - a) Instalações directamente adstritas às explorações florestais, agro-florestais, agrícolas e pastoris;
 - b) Instalações de vigilância e combate a incêndios florestais;
 - c) Habitações unifamiliares;
 - d) Equipamentos, públicos ou privados, de interesse municipal reconhecido;
- 2) O derrube de árvores e o movimento de terras nestas áreas deverão restringir-se ao estritamente necessário para implantação das edificações, devendo ser precedidos de autorização camarária e confirmação dos respectivos serviços técnicos;
- 3) O equilíbrio da paisagem não poderá ser perturbado pela presença de edificações a construir, seja pela sua utilização, seja pela sua volumetria ou aspecto exterior, nem pelas obras necessárias à instalação de infra-estruturas;
- 4) Deverão estar garantidas a obtenção de água potável e energia eléctrica, a eficaz eliminação de esgotos e o acesso auto-

móvel à edificação, sem prejuízo para terceiros, mediante a apresentação das autorizações e licenças, legalmente exigíveis, e dos projectos técnicos necessários, sendo da responsabilidade e encargos do interessado a realização das referidas obras;

- 5) Para os casos referidos na alínea c) do n.º 1 deste artigo só será permitida a edificação em áreas não inferiores a 10 000 m² que constituam já uma unidade registral e matricial ou cadastral, tendo como máximos dois pisos em área de implantação não superior a 200 m².

CAPÍTULO VIII

Espaços naturais

Artigo 48.º

Caracterização

Integram esta classe os espaços que constituem as zonas do território municipal mais sensíveis dos pontos de vista ecológico, paisagístico e ambiental em geral, englobando áreas da REN, do domínio público hídrico e áreas naturais protegidas, nos quais se privilegiam a protecção, a conservação, a gestão racional, a capacidade de renovação dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos.

Artigo 49.º

Estatuto de uso e ocupação do solo

1 — Sem prejuízo dos condicionamentos decorrentes de outras servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, são extensivos a esta classe de espaços os regimes jurídicos da REN, do domínio público hídrico e das reservas cinegéticas e de pesca.

2 — A protecção destas áreas garante a conservação de determinados *habitats*, a manutenção de recursos biológicos, ecológicos, científicos e paisagísticos, o equilíbrio e produtividade dos sistemas e o desenvolvimento natural dos ecossistemas nele presentes.

3 — As áreas de protecção ao património natural deverão ser defendidas de quaisquer acções que diminuam as suas funções, potencialidades ecológicas e produtivas.

Artigo 50.º

Edificabilidade

1 — A edificabilidade nesta classe de espaços fica condicionada à legislação e regulamentação específicas, aos pareceres técnicos que legalmente têm de ser colhidos, para além dos condicionalismos à edificabilidade que os respectivos usos obrigam.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, só serão permitidas:

- A realização de acções que, pela sua natureza e dimensão, não sejam susceptíveis de prejudicar o equilíbrio biofísico destas áreas;
- A realização de acções de reconhecido interesse público, desde que não exista alternativa económica aceitável para a sua realização;
- As operações relativas à florestação e exploração florestal, quando decorrentes de projectos aprovados ou autorizados pelo Instituto Florestal;
- A implantação de infra-estruturas indispensáveis ou a realização de obras de correcção hidráulica;
- A instalação de edifícios que constituam complemento indispensável de outros já existentes e devidamente licenciados, quando não seja viável outra alternativa.

Artigo 51.º

Reserva Ecológica Nacional

1 — A Reserva Ecológica Nacional, abreviadamente designada REN, constitui uma estrutura biofísica básica e diversificada que, através do condicionamento à utilização de áreas com características ecológicas específicas, garante a protecção de ecossistemas e a permanência e intensificação dos processos biológicos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das actividades humanas e encontra-se identificada nas cartas da REN e de ordenamento.

2 — O uso, ocupação e transformação do solo em áreas da REN está condicionado ao estipulado na lei geral.

Artigo 52.º

Domínio público hídrico

1 — O domínio público hídrico é constituído pelo domínio público fluvial.

2 — Ao domínio público hídrico é aplicável o disposto nos Decretos-Leis n.ºs 468/71, de 5 de Novembro, 89/87, de 26 de Fevereiro, e 70/90, de 2 de Março, para além do disposto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, e demais legislação em vigor.

3 — Nas zonas de domínio público hídrico todas as acções que impliquem a alteração do leito natural e margens, alteração e ou interrupção do sistema ficam sujeitas aos condicionalismos exigidos pela legislação geral.

Artigo 53.º

Áreas naturais protegidas

1 — Estas áreas ficam sujeitas aos regimes específicos da legislação em vigor e ainda ao que vier a ser estabelecido nos respectivos planos e regulamentos.

2 — São definidas e localizadas estas áreas nas cartas de ordenamento e de servidões e restrições.

CAPÍTULO IX

Espaços culturais

Artigo 54.º

Caracterização

1 — Estes espaços correspondem ao património cultural construído e arqueológico e são constituídos pelos monumentos, conjuntos ou sítios que, pelas suas características, se assumem como valores com reconhecido interesse histórico, arqueológico, artístico, científico ou social.

2 — A sua identificação consta das cartas de servidões e do património cultural construído e arqueológico. Esta última carta será actualizada, sempre que haja conhecimento de estações, achados ou monumentos ainda não cartografados, por comunicação de organismos oficiais ou particulares.

Artigo 55.º

Estatuto de uso e ocupação do solo

Nestes espaços deve ser privilegiada a protecção, a conservação e a recuperação dos valores culturais, arqueológicos, arquitectónicos e urbanísticos, tendo, contudo, em atenção que se torna impossível proteger integralmente todos os locais não só devido ao seu elevado número mas também ao facto de, nalguns casos, quase nada restar para proteger.

Artigo 56.º

Edificabilidade

1 — A edificabilidade nesta classe de espaços fica condicionada à legislação e regulamentação específica, para além dos condicionalismos à edificabilidade que o uso obriga, bem como à prévia elaboração de planos de pormenor.

2 — A protecção do património cultural construído e arqueológico será contemplada nos planos de pormenor e respectivos regulamentos específicos a elaborar. Enquanto os mesmos não existem, e para além do previsto na legislação geral para os monumentos ou estações arqueológicas fora das áreas por eles abrangidas, estabelecem-se as seguintes regras:

- Consulta prévia de um arqueólogo, de preferência com trabalho científico incidindo sobre o concelho, antes de serem autorizadas ou efectuadas intervenções que possam afectar os monumentos ou estações;
- Baseada no parecer científico resultante do disposto na alínea anterior, a decisão sobre o destino a dar ao monumento ou estação em causa será:

Conservação do monumento ou estação, renunciando à intervenção pretendida;
Idem, modificando a intervenção pretendida de forma a permitir a integração do monumento ou estação;
Destruição parcial ou total do monumento ou estação após estudo ou escavação cientificamente adequada.

CAPÍTULO X

Espaços-canaís e infra-estruturas básicas

Artigo 57.º

Caracterização

Correspondem a corredores activados por infra-estruturas e têm efeito de barreira física dos espaços que as marginam. Encontram-se identificados nas cartas de ordenamento e de servidões e restrições de utilidade pública.

Artigo 58.º

Descrição

Os espaços-canaís são os seguintes:

- 1) Saneamento básico;
- 2) Captação e abastecimento de água;
- 3) Rede eléctrica;
- 4) Depósito e tratamento de resíduos sólidos urbanos;
- 5) Telecomunicações;
- 6) Rede rodoviária constituída por:
 - a) Itinerários do Plano Rodoviário Nacional:

Itinerários principais e respectivos acessos (IP2, IP6);
Itinerários complementares e respectivos acessos (IC8);
Itinerários regionais (acesso aos IP2 e IP6);
 - b) Estradas nacionais:

Estradas nacionais de 1.ª classe (EN18);
Estradas nacionais de 2.ª classe (EN241);
Estradas nacionais de 3.ª classe (EN355);
 - c) Rede viária municipal:

Estradas municipais;
Caminhos municipais;
Caminhos não classificados;
- 7) A rede ferroviária, constituída pela linha da Beira Baixa.

Artigo 59.º

Estatuto de uso e ocupação do solo

Os espaços-canaís não admitem qualquer outro uso e são considerados *non aedificandi*.

Artigo 60.º

Áreas de protecção

Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, as áreas ou faixas de protecção aos espaços-canaís e infra-estruturas básicas são os seguintes:

- 1) Emissário/colector de saneamento básico:
 - a) É interdita a construção numa faixa de 5 m para cada um dos lados;
 - b) É interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 m para cada um dos lados, fora das zonas residenciais, de 1,5 m, no mínimo, nas zonas residenciais, mediante análise de cada caso individual;
- 2) Fossa séptica de uso colectivo:

É interdita a execução de construções num raio de 50 m;
- 3) Estação de tratamento de águas residuais:

É interdita a execução de construções num raio de 200 m;
- 4) Captações de água:
 - a) Faixa de protecção próxima, delimitada por um raio de 50 m em torno da captação em que é interdita a construção e deverá, preferencialmente, ser limitada por vedação e impedida a entrada de animais ou pessoas estranhas ao serviço. Dentro destas faixas não devem existir depressões onde se possam acumular águas pluviais, linhas de água não revestidas que possam originar infiltrações, fossas ou sumidouros de águas negras de habitações, de instalações industriais ou de culturas adubadas ou estrumadas;

b) Faixa de protecção à distância de 200 m no mínimo em torno das captações, onde não devem existir sumidouros de águas negras, estações de fornecimento de combustível, rega com águas negras, actividades poluentes ou construção urbana a menos que provida de esgoto e que este seja conduzido para fora da zona de protecção, a jusante das captações, onde haja garantia de não haver qualquer contaminação do solo por materiais poluentes;

5) Adutora/distribuidora:

- a) É interdita a execução de edificações numa faixa de 5 m para cada lado;
- b) É interdita a plantação de árvores numa faixa de 5 m para cada lado, fora das zonas residenciais, e de 1,5 m, no mínimo, nas zonas residenciais, mediante análise de cada caso individual;

6) Reservatórios:

- a) É interdita a edificação numa faixa de 15 m, definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios;
- b) É interdito o despejo de lixo ou a descarga de entulho nesta faixa;

7) Linhas eléctricas de alta tensão (60 kVA ou superior) e média tensão (inferior a 60 kVA):

- a) A distância das coberturas ou chaminés às linhas de alta tensão será de 4 m no mínimo, ou 3 m, no mínimo, para as linhas de média tensão. No caso das coberturas em terraço, estas distâncias passam para 5 m e 4 m, respectivamente;
- b) Nas edificações com altura igual ou superior à das linhas eléctricas, a distância mínima horizontal será de 5 m, aumentada da diferença entre a altura da linha e o ponto mais alto do edifício, num mínimo de 8 m no caso das linhas de alta tensão;
- c) A distância dos condutores de alta tensão à rede rodoviária é de 8 m, no mínimo, e de 7 m, no mínimo, tratando-se de condutores de média tensão, devendo os apoios às respectivas linhas, em ambos os casos, distanciar-se horizontalmente da zona da estrada 5 m, no mínimo;

8) Rede de telecomunicações:

É estabelecida uma zona de libertação primária, constituída pela faixa que circunda imediatamente os limites dos centros radioeléctricos, até à distância máxima de 500 m. Nestas áreas não é permitido, salvo com autorização da entidade competente, instalar, construir ou manter:

- a) Estrutura ou outros objectos metálicos, ainda que temporariamente;
- b) Edifícios ou outros obstáculos cujo nível superior ultrapasse a cota máxima de terreno fixada no decreto-lei que estabelece a protecção de centro;
- c) Árvores, culturas e outros obstáculos que prejudiquem a propagação radioeléctrica;
- d) Estradas abertas ao trânsito público ou parques de estacionamento público;
- e) Linhas aéreas;

Não é constituída a faixa de libertação secundária, uma vez que a localização do centro radioléctrico em questão, associada à topografia do local, não prejudica a propagação das ondas radioeléctricas, nem provoca perturbações electromagnéticas que afectem a sua recepção;

9) Depósito e tratamento de resíduos sólidos urbanos:

É interdita a construção a menos de 200 m dos limites das instalações de recolha de tratamento de lixos;

10) Estradas nacionais:

Deverão ser respeitadas as zonas *non aedificandi* definidas pela legislação em vigor, nomeadamente pelos Decretos-Leis n.ºs 13/71, de 23 de Janeiro, 64/83, de 3 de Fevereiro, e 380/85, de 26 de Setembro, faixas que serão mantidas mesmo após a sua eventual exclusão do Plano Rodoviário Nacional;

11) Vias municipais:

São estabelecidas as seguintes faixas de protecção:

- a) Estradas municipais — 8 m ao eixo da via;
- b) Caminhos municipais — 6 m ao eixo da via;

12) Linha da Beira Baixa:

Sem prejuízo de faixas de dimensão superior legalmente definidas, é constituída como zona *non aedificandi* de protecção:

- a) Uma faixa com 10 m para cada lado da linha, contados a partir da crista do talude, da base do aterro ou de uma linha traçada a 4 m da aresta exterior do carril mais próximo;
- b) Uma faixa de 40 m para cada lado da linha, contados da forma indicada na alínea anterior, quando se trata de instalações industriais.

CAPÍTULO XI

Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 61.º

Caracterização

As unidades operativas de planeamento e gestão demarcam áreas de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência para serem tratadas a um nível de planeamento mais detalhado.

Artigo 62.º

Descrição

Distinguem-se as seguintes unidades operativas de planeamento e gestão:

1) Áreas sujeitas a planos existentes ou em curso (PE):

PE1 — Plano Geral de Urbanização de Vila Velha de Ródão;

2) Áreas a sujeitar a plano de urbanização (PU):

PU1 — Plano de Urbanização de Fratel;
PU2 — Plano de Urbanização de Perais;
PU3 — Plano de Urbanização de Sarnadas de Ródão;

3) Áreas a sujeitar a planos de pormenor (PP):

PP1 — Plano de Pormenor de Alvaiaide;
PP2 — Plano de Pormenor de Alfrívada;
PP3 — Plano de Pormenor de Foz do Cobreão;
PP4 — Plano de Pormenor de Gardete;
PP5 — Plano de Pormenor de Perdígão;

4) Áreas a sujeitar a planos de ordenamento de albufeiras (PA):

PA1 — Plano de Ordenamento da Albufeira do Fratel;
PA2 — Plano de Ordenamento da Albufeira da Pracana;
PA3 — Plano de Ordenamento da Albufeira de Monte Fidalgo;
PA4 — Plano de Ordenamento da Albufeira de Abastecimento de Água ao concelho (ribeira de Alfrívada);

5) Áreas a sujeitar a outro tipo de estudos (E):

E1 — Centro Cívico de Vila Velha de Ródão (incluindo a ampliação do edifício da Câmara Municipal);
E2 — Centro Cívico de Fratel;
E3 — Centro Cívico de Sarnadas;
E4 — Zona de equipamento existente em Fratel;
E5 — Zona de equipamento existente em Sarnadas de Ródão;
E6 — Zona de lazer e desporto em Sarnadas de Ródão;
E7 — Zona de lazer e desporto em Fratel;
E8 — Zona de indústria e equipamento em Fratel;
E9 — Zona mista de habitação e indústria em Sarnadas de Ródão;
E10 — Zona de lazer e desporto em Perais;
E11 — Zona de turismo e lazer em Foz do Cobreão;
E12 — Área envolvente à PORTUCEL;
E13 — Ermida de Nossa Senhora dos Remédios.

Artigo 63.º

Disposições gerais

Os índices e parâmetros urbanísticos, bem como o regime de cedências, serão fixados individualmente para cada unidade operativa de planeamento e gestão. Logo que os planos que as abrangem estejam elaborados e plenamente eficazes nos termos legais, as áreas neles incluídas passam a regular-se pelas respectivas disposições regulamentares.

CAPÍTULO XII

Disposições complementares

Artigo 64.º

Alterações à estrutura espacial do concelho

Só será permitida a inclusão de qualquer área do território do concelho numa classe de espaços diferentes daquela que lhe está consignada na carta de ordenamento, desde que através de:

- a) Revisão do PDM, nos termos da legislação em vigor;
- b) Plano municipal ratificado;
- c) Plano de urbanização ou plano de pormenor, aprovados e ratificados;
- d) Ajustamentos de pormenor entre espaços pertencentes a classes distintas, tornados necessários pela aplicação do presente Regulamento à gestão concreta do território, desde que realizados de acordo com as regras do artigo seguinte.

Artigo 65.º

Ajustamento de limites entre espaços

Os ajustamentos de limites entre espaços pertencentes a classes distintas, definidas no capítulo I, só poderão ter como objectivo a definição exacta da sua demarcação no terreno, quando necessário e serão realizados de acordo com as seguintes regras:

- 1) A legislação geral que regulamenta o uso do solo nas áreas a que se referem os artigos 39.º, 48.º e 58.º prevalece sobre quaisquer outras disposições relativas ao uso do território nessas áreas;
- 2) Quando existam planos de urbanização ou planos de pormenor plenamente eficazes, prevalecerão as disposições por estes estabelecidas;
- 3) Nos casos em que o limite entre as classes de espaços não referidas nos números anteriores ofereça dúvidas compete ao município estipular a sua definição;
- 4) Nos casos em que a linha limite se dispõe paralelamente a arruamentos ou vias públicas, estabelecendo espaços urbanos ou urbanizáveis, desse mesmo lado da via, a sua demarcação dista 30m da respectiva berma, salvo quando uma construção ou conjunto de construções contíguas preexistentes se localizem parcialmente para além da faixa de terreno assim definida, situação em que a referida linha contornará o perímetro edificado, incluindo-as na totalidade no espaço urbano ou urbanizável.

Artigo 66.º

Alterações à legislação

1 — Quando se verificarem alterações à legislação em vigor referida neste Regulamento, as remissões expressas que para ela se fazem consideram-se automaticamente transferidas para as correspondentes disposições dos diplomas que substituírem ou complementarem os alterados ou revogados.

2 — Os condicionamentos impostos pelas remissões referidas no número anterior deixarão de ter efeito se as disposições legais para que remetem forem revogadas sem que seja promulgada legislação substitutiva.

Artigo 67.º

Regulamentação subsidiária

1 — A Assembleia Municipal de Vila Velha de Ródão poderá estabelecer regulamentação subsidiária do Plano Director Municipal, destinada a regular especificamente o exercício de determinados tipos de actos no território concelhio, desde que sejam cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor, incluindo as do presente Regulamento.

2 — A referida regulamentação poderá revestir as formas de regulamento municipal, plano de urbanização, plano de pormenor, posturas e ainda outros instrumentos de regulação do uso, ocupação e transformação do solo que possuam validade jurídica reconhecida pela lei geral.

3 — A Câmara Municipal deverá elaborar um regulamento municipal de edificações urbanas, assim como um código de posturas municipais, que inclua as regras processuais e as existências técnicas respeitantes aos actos que ficam sujeitos a licenciamento, aprovação ou autorização municipal, tendo em conta as disposições do presente Regulamento.

4 — A regulamentação municipal actual será mantida em vigor em tudo o que não contrariar o presente Regulamento, até ser revogada ou substituída por deliberação do município.

Artigo 68.º

Informação pública

O município de Vila Velha de Ródão manterá sempre em condições de poderem ser consultados pelos interessados, dentro das horas normais de funcionamento dos seus serviços, os seguintes documentos:

- 1) O Regulamento do Plano Director Municipal, com as cartas que dele fazem parte integrante;
- 2) O regulamento e posturas municipais em vigor;
- 3) Regulamentos dos planos de urbanização e planos de pormenor em vigor referentes a áreas do concelho, incluindo as cartas que deles fazem parte integrante;
- 4) Elementos escritos e gráficos de outros instrumentos de ordenamento territorial urbanístico, aprovados pelo município, que, nos termos da lei, tenham força vinculativa geral.

ANEXOS AO REGULAMENTO

Definições

1 — Densidade populacional bruta (*db*): é o quociente entre uma população (*P*) e a superfície bruta utilizada (*Sb*) e é expressa em habitantes por hectare:

$$db = P/Sb$$

2 — Superfície bruta (*Sb*): é a superfície total do terreno sujeito a uma intervenção ou unidade funcional específica, abstraindo da sua compartimentação, parcelamento e distribuição do solo pelas diversas categorias de uso urbano.

3 — Para a conversão da densidade populacional em densidade habitacional e vice-versa deve considerar-se a estimativa da dimensão média da família de 3,5 habitantes.

4 — Índice de construção (*ic*): é a relação entre a área de construção (*Aj*) e a superfície bruta do terreno que serve de base à operação (*Sb*).

$$ic = Aj/Sb$$

5 — Índice de utilização (*iu*): é a relação entre a área de ocupação (*A*) e a superfície bruta do terreno que serve de base à operação (*Sb*).

$$iu = A/Sb$$

6 — Área de construção (*Aj*): é o somatório das áreas dos pavimentos cobertos ou área de laje, destinados ou não à habitação, excluindo a área de pavimento das caves.

7 — Área de ocupação (*A*): é a parcela do terreno efectivamente ocupada pela construção, ao nível do piso de implantação:

8 — Alinhamento da fachada principal: define o plano anterior ao longo da rua de acesso.

9 — Alinhamento da fachada de tardoz: referenciado à fachada principal pela fixação de uma profundidade máxima do edifício.

10 — Cota de soleira: define a altimetria da entrada relativamente à via pública, concretizada no plano horizontal do pavimento, onde existe a porta principal.

11 — Altura total do edifício: é a tomada desde a via pública, no ponto mais desfavorável, até à cumeada ou até ao capeamento das guardas do terraço, quando for este o remate superior do edifício.

12 — Profundidade de um edifício: é a distância compreendida entre o plano de fachada principal ou anterior e o plano de fachada de tardoz ou posterior, considerada acima do nível do solo.

13 — Perímetro urbano: é o conjunto do espaço urbano, do espaço urbanizável e do espaço industrial, quando contíguo.

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

No PDMVVR, os condicionamentos, servidões administrativas e restrições de utilidade pública foram desdobrados por várias cartas, tendendo a uma maior legibilidade e rigor.

Assim, apresentam-se:

- 04 — Carta de servidões;
- 05 — Carta da RAN;
- 06 — Carta da REN;

em que, na primeira, se indicam as servidões e condicionamentos não incluídos nas outras, mais específicas.

São indicadas na carta 04 as seguintes servidões e restrições:

I — Conservação do património

1 — Património natural:

1.1 — Recursos hídricos:

Margens e zonas inundáveis, águas navegáveis ou flutuáveis — 30 m;

Margens e zonas inundáveis, não navegáveis ou flutuáveis — 10 m;

Linhas de água de várzea ou cujas margens sejam inundáveis:

Área submersa pela maior cheia centenária ou, nos casos em que estas áreas sejam desconhecidas, uma faixa de protecção de 100 m a partir de cada uma das margens (Decreto-Lei n.º 8, de 5 de Dezembro de 1892, e Decretos-Leis n.ºs 468/71, de 5 de Novembro, 513-P/79, de 26 de Dezembro, e 89/87, de 26 de Fevereiro);

Albufeiras protegidas — 500 m;

Albufeiras condicionadas — 200 m:

De harmonia com o Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro, a área com a largura de 50 m a contar da linha do nível de pleno armazenamento da albufeira, é considerada zona reservada, não sendo permitidas quaisquer construções além de infra-estruturas de apoio à utilização dessas albufeiras (Decreto-Lei n.º 502/71, de 18 de Novembro, e Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro);

Nascentes (Fonte das Virtudes) — 50 m (Decreto-Lei n.º 15 401, de 17 de Abril de 1928).

1.2 — Recursos minerais:

Areias dos rios — área a licenciar (Decretos-Leis n.ºs 403/82, de 24 de Setembro, 164/84, de 21 de Maio, 70/90 e 74/90).

1.3 — Áreas de reserva:

Reserva agrícola (carta específica);

Reserva ecológica (carta específica);

Azinheiras (Decreto-Lei n.º 14/77, de 6 de Janeiro);

Sobreiros (Decreto-Lei n.º 172/88, de 16 de Maio);

Oliveiras — área assinalada (Decreto-Lei n.º 120/86, de 28 de Maio);

Áreas de protecção a sítios, conjuntos ou objectos classificados:

São cartografadas as áreas de protecção aos sítios ou objectos já classificados ou a classificar:

Estação arqueológica da foz do Enxarrique;
Castelo de Ródão e Capela da Senhora do Castelo;
Ermida da Senhora dos Remédios;
Barragem romana da Lameira;
Povoado pré-histórico do Cabeço da Velha;
Povoado pré-histórico de Vilar de Boi/Peroledo;
Povoado pré-histórico da Charneca de Fratel;
Área das portas de Ródão;
Área das portas do Vale Mourão (Decretos-Leis n.ºs 631/76, de 27 de Julho, 40/79, de 5 de Março, e 4/78, de 11 de Janeiro, e Decreto Regulamentar n.º 3/86, de 8 de Janeiro).

2 — Património edificado:

2.1 — Monumentos nacionais e imóveis de interesse público.

II — Protecção de infra-estruturas e equipamentos

1 — Infra-estruturas básicas:

Saneamento básico (Portaria n.º 11 388, de 8 de Maio de 1946, e Decretos-Leis n.ºs 34 021, de 11 de Outubro de 1944, e 100/84, de 29 de Março):

Fossa séptica — 50 m;
ETAR — 200 m;

Abastecimento de água:**Captação:**

- Faixa de protecção próxima — 50m;
- Faixa de protecção à distância — 200m;
- Adutora/distribuidora — 5m;
- Reservatórios — 15m;

Linhas de alta e média tensão — servidão de passagem (Decretos-Leis n.ºs 26 852, de 30 de Julho de 1936, 446/76, de 5 de Junho, e 43 335, de 19 de Novembro de 1960);

Depósito e tratamento de resíduos sólidos urbanos — 200m.

2 — Transportes/comunicações:

Nas diversas cartas foram já incluídas nas diferentes espessuras de traço utilizado as respectivas áreas ou faixas de protecção a este tipo de infra-estruturas:

Estradas nacionais — deverão ser respeitadas as zonas *nonaedificandi* definidas pela legislação em vigor (Decretos-Leis n.ºs 13/71, de 23 de Janeiro, 64/83, de 3 de Fevereiro, e 380/85, de 26 de Setembro);

Vias municipais (Decreto-Lei n.º 380/85, de 26 de Setembro, Lei n.º 2037, de 19 de Agosto de 1949, Decretos-Leis n.ºs 13/71, de 23 de Janeiro, 219/72, de 27 de Junho, 69/83, de 3 de Fevereiro, 341/86, de 7 de Outubro, e 48 262, de 14 de Fevereiro de 1968, Portaria n.º 172/75, de 10 de Março, Decreto-Lei n.º 637/76, de 29 de Julho, Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961, e Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951):

- Estradas municipais — 8m ao eixo;
- Caminhos municipais — 6m ao eixo;

Vias férreas (Decretos-Leis n.ºs 39 780, de 21 de Agosto de 1954, 48 594, de 16 de Setembro de 1968, 166/74, de 22 de Abril, e 156/81, de 9 de Junho):

- 10m do limite exterior;
- 40m para instalações industriais;
- Telecomunicações — 500m;

Dado que o centro radioeléctrico em questão está situado no ponto mais alto da serra do Perdigão, e a partir daí o declive é muito acentuado, não se considerou necessário cartografar a zona de libertação secundária de 4000m (Decretos-Leis n.ºs 597/73, de 7 de Novembro, e 181/70, de 28 de Abril).

3 — Equipamentos:

Escolas — ângulo de 35° com a horizontal a partir do limite, com um afastamento nunca inferior a 12m (Decretos-Leis n.ºs 37 575, de 8 de Outubro de 1949, 44 220, de 3 de Março de 1962, 21 875, de 18 de Novembro de 1932, 34 993, de 11 de Outubro de 1945, 40 388, de 21 de Novembro de 1955, 39 847, de 8 de Outubro de 1954, e 46 847, de 27 de Janeiro de 1966); Equipamentos de saúde — área ocupada (Decretos-Leis n.ºs 34 993, de 11 de Outubro de 1945, e 40 388, de 21 de Novembro de 1955).

III — Cartografia

Marcos geodésicos — 15m de raio.

Assinalaram-se 44 marcos geodésicos no território do concelho (Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril).







