

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 5/95

A Assembleia Municipal de Vila Nova de Cerveira aprovou, em 16 de Julho de 1994, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência daquela 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 Nova de Cerveira 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 Nova de Cerveira com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção da sujeição a parecer do Serviço Nacional de Parques das edificações a realizar na área de biótipo, prevista no artigo 69.º do Regulamento, por total ausência de fundamento legal.

Importa referir que os planos de pormenor e de urbanização mencionados no n.º 2 do artigo 17.º, quando alterem o estatuído no Plano Director Municipal, carecem, nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, de ratificação.

Deve referir-se que aos terrenos baldios se aplica o disposto na Lei n.º 68/93, de 4 de Setembro, tendo sido revogado o Decreto-Lei n.º 39/76, de 19 de Janeiro, referido no n.º 2 do artigo 64.º

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

Para além das servidões consagradas na planta de condicionantes há também que atender à servidão radioelétrica (feixe hertziano) instituída pelo Decreto Regulamentar n.º 30/84, de 28 de Março.

Assim:

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:

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

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Vila Nova de Cerveira.

2 — Excluir de ratificação a expressão «devendo ter parecer do Serviço Nacional de Parques na área correspondente ao biótipo» constante do n.º 1 do artigo 69.º do Regulamento do Plano.

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

Regulamento do Plano Director Municipal de Vila Nova de Cerveira

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito e aplicação

Para efeito de uso do solo, suas alterações e licenciamento de quaisquer operações de construção civil, nomeadamente novas construções, ampliações, alterações, reparações e demolições, parcelamentos de propriedades, obras de urbanização, o território do concelho de Vila Nova de Cerveira fica, sem prejuízo da legislação em vigor, sujeito às disposições deste Regulamento, o qual faz parte integrante do Plano Director de Vila Nova de Cerveira e é indissociável das respectivas cartas de ordenamento e actualizada de condicionantes.

Artigo 2.º

Vigência e revisão

1 — Este Regulamento entra em vigor na data da sua publicação no *Diário da República* e vigorará pelo prazo de 10 anos, sendo revisto ou alterado de acordo com o estabelecido no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção do Decreto-Lei n.º 211/92.

2 — A Câmara Municipal procederá à avaliação trienal do Plano.

Artigo 3.º

Composição do Plano

O Plano Director Municipal é composto pelos seguintes elementos:

1) Elementos fundamentais do Plano:

- a) Regulamento;
- b) Carta actualizada de condicionantes;
- c) Planta de ordenamento;

2) Elementos complementares do Plano:

- a) Relatório;
- b) Planta de enquadramento;

3) Elementos anexos do Plano:

- a) Caracterização física e urbanística;
- b) Caracterização social;
- c) Caracterização económica;
- d) Peças desenhadas de análise;
- e) Planta da situação existente.

CAPÍTULO II

Uso dominante do solo

Artigo 4.º

Classes de uso do solo

O território do concelho de Vila Nova de Cerveira encontra-se dividido, para efeitos de aplicação do presente Regulamento, nas seguintes classes de uso do solo:

- 1) Espaços urbanos;
- 2) Espaços urbanizáveis;
- 3) Espaços de construção condicionada;
- 4) Espaços para equipamentos;
- 5) Espaços para equipamento turístico;
- 6) Espaços para indústria e armazenagem;
- 7) Espaços para indústria extractiva;
- 8) Espaços agrícolas;
- 9) Espaços florestais;
- 10) Espaços naturais;
- 11) Espaços-canais;
- 12) Espaços culturais.

SUBCAPÍTULO I

Espaços urbanos

Artigo 5.º

Caracterização

Integram-se nestes espaços as áreas assim designadas e assinaladas na planta de ordenamento do concelho constituídas por uma malha urbana consolidada e estabilizada, dispondo de infra-estruturas, equipamentos e serviços.

Artigo 6.º

Uso dominante

1 — Os espaços urbanos destinam-se predominantemente à actividade residencial, embora sejam de admitir outras actividades, nomeadamente comerciais, de equipamentos, de serviços, industriais e de armazenagem, desde que observem as disposições do presente Regulamento e não criem as condições de incompatibilidade com a actividade residencial descritas no artigo 7.º deste Regulamento.

2 — Nesta área apenas são admitidas actividades industriais e de armazenagem das classes C e D, de acordo com a legislação em vigor.

3 — Nas áreas sobrepostas a perímetros florestais, em que se pretende substituir o uso florestal pelos usos descritos nos n.ºs 1 e 2, e até que se conclua o processo de exclusão do regime florestal, qualquer alteração de uso fica sujeita a parecer da entidade da tutela.

Artigo 7.º

Condições de incompatibilidade

Considera-se que existem condições de incompatibilidade quando as actividades mencionadas no artigo 6.º deste Regulamento:

- Dêem lugar a vibrações, ruídos, mau cheiro, fumos, resíduos poluentes ou desde que agravem as condições de salubridade;
- Perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga;
- Acarretem riscos de toxicidade, incêndio ou explosão.

Artigo 8.º

Tipologias

1 — Nos aglomerados de Vila Nova de Cerveira e Campos, conforme assinalado na planta de ordenamento, admitem-se todas as tipologias, de acordo com os parâmetros urbanísticos constantes deste Regulamento.

2 — Nos restantes aglomerados, a tipologia a adoptar será preferencialmente a de habitação unifamiliar isolada ou geminada.

3 — Em ambos os casos deve-se observar o disposto na secção I do presente Regulamento.

Artigo 9.º

Dimensão dos lotes ou parcelas

1 — Nos aglomerados referidos no n.º 1 do artigo anterior não existe dimensão mínima definida, procedendo-se à apreciação caso a caso com base em critérios de integração urbanística.

2 — Nas restantes zonas, a dimensão mínima de lotes ou parcelas é de 300 m².

SUBCAPÍTULO II

Espaços urbanizáveis

Artigo 10.º

Designação e caracterização

Integram-se nestes espaços as áreas assim designadas e assinaladas na planta de ordenamento do concelho, as quais constituem zonas de expansão ou de colmatação que, embora sem apresentarem a mesma densidade de ocupação e o mesmo grau de consolidação dos espaços urbanos, apresentam a possibilidade de neles virem a transformar-se através da construção de infra-estruturas, da estabilização do tecido urbano e da instalação de equipamentos e serviços.

Artigo 11.º

Uso dominante

Aos espaços previstos no artigo anterior aplica-se o regime estabelecido no artigo 6.º deste Regulamento.

Artigo 12.º

Condições de incompatibilidade

Aos espaços urbanizáveis aplica-se o disposto no artigo 7.º do presente Regulamento.

Artigo 13.º

Tipologias

A tipologia predominante a adoptar na classe de espaços urbanizáveis é a de habitação unifamiliar isolada ou geminada, sendo viável a adopção de outras tipologias desde que justificadas por plano de urbanização ou de pormenor.

Artigo 14.º

Edificabilidade

A edificabilidade nos espaços urbanizáveis fica condicionada à prévia existência ou garantia de acessos directos pavimentados e das infra-estruturas de abastecimento de água, saneamento e rede eléctrica que garantam a viabilidade da construção ou loteamento e desde que cumpram as disposições do presente Regulamento.

1 — A Câmara Municipal poderá não permitir a edificabilidade nestes espaços, caso a pretensão comprometa uma futura ocupação da área envolvente e o seu correcto ordenamento e acessibilidade.

2 — Na ausência de plano de urbanização ou plano de pormenor eficazes, deverá a Câmara Municipal estabelecer critérios quanto à estruturação viária mais conveniente, sua articulação com a rede viária existente, bem como quanto à implantação e alinhamento das construções, de forma a criar as condições necessárias para um adequado aproveitamento e ordenamento urbanístico da área envolvente.

Artigo 15.º

Dimensão dos lotes ou parcelas

1 — Nesta classe de espaços, e na ausência de planos de urbanização ou de pormenor plenamente eficazes, os lotes ou parcelas para construção de habitação unifamiliar deverão ter as áreas mínimas de 500 m² para habitações isoladas e 400 m² para habitações geminadas.

2 — No caso de existência de plano de urbanização ou plano de pormenor plenamente eficazes que garantam, pela sua dimensão e impacte no tecido urbano, alguma unidade e ordenamento na ocupação do território, aplica-se o disposto no artigo 9.º do presente Regulamento.

SECÇÃO I

Parâmetros urbanísticos

Artigo 16.º

Âmbito e aplicação

As disposições constantes desta secção são aplicáveis às classes de espaços urbanos e urbanizáveis, sem prejuízo dos condicionalismos inerentes a cada classe de espaços.

Artigo 17.º

Cérceas e alinhamentos

1 — Nos espaços urbanos, as características das edificações a licenciar deverão considerar a envolvente construída e os edifícios vizinhos, devendo tomar-se em linha de conta o alinhamento das fachadas e a cércea dominante do conjunto em que se insere, não sendo invocável a existência eventual de edifício(s) que exceda(m) a altura dominante do conjunto.

2 — Nos espaços urbanizáveis deverão considerar-se os critérios definidos no número anterior, sendo a cércea máxima permitida de rés-do-chão mais dois, salvo justificação adequada através de plano de pormenor ou plano de urbanização.

Artigo 18.º

Índices de implantação

Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável e em vigor, os índices de implantação de qualquer edifício, de habitação unifamiliar isolada ou geminada, deduzidas eventuais cedências ao domínio público definidas na legislação em vigor, nunca poderão exceder os seguintes valores:

- De 50 % para tipologias de habitação colectiva em espaços urbanos;

- 2) De 40 % para tipologias de habitação colectiva em espaços urbanizáveis;
- 3) De 30 % para tipologias de habitação unifamiliar em espaços urbanos;
- 4) De 25 % para tipologias de habitação unifamiliar em espaços urbanizáveis.

Artigo 19.º

Profundidade das edificações

A profundidade máxima admitida em construções em banda é de 15 m entre fachadas opostas.

Artigo 20.º

Frente mínima de lotes e alinhamentos

O licenciamento de construções em prédios autónomos — independentemente do fim a que se destinam — tem como condição necessária que a frente do lote confrontante com a via de acesso seja igual ou superior à dimensão da fachada principal, não sendo aceitáveis situações de interioridade e desalinhamento entre fachadas existentes e propostas, devido à configuração do terreno.

Artigo 21.º

Estacionamento

1 — A cada construção para habitação devem corresponder, dentro do lote que ocupa, 1,5 lugares de estacionamento por fogo.

2 — No caso de estabelecimento comercial, dever-se-á prever:

- a) Um lugar de estacionamento por cada 50 m² de área bruta de construção comercial para estabelecimentos, sempre que esta se situe entre os 200 m² e os 1000 m²;
- b) Um lugar de estacionamento por cada 25 m² de área bruta de construção para estabelecimentos, sempre que esta se situe entre os 1000 m² e os 2500 m²;
- c) Um lugar de estacionamento por cada 15 m² de área bruta de construção para estabelecimentos, sempre que esta ultrapasse os 2500 m².

3 — No caso de restaurante, café ou similar de hotelaria, dever-se-á prever um lugar de estacionamento por cada 20 m² de área ou fracção.

4 — No caso de serviços, dever-se-á prever:

- a) Três lugares de estacionamento por cada 100 m² de área bruta de construção, para estabelecimentos, sempre que esta seja igual ou inferior a 500 m²;
- b) Cinco lugares por cada 100 m² de área bruta de construção para estabelecimentos, sempre que esta seja superior a 500 m².

5 — No caso de unidades industriais ou de armazenagem localizadas em espaços urbanos ou urbanizáveis, dever-se-á prever um lugar de estacionamento por cada 150 m² de área bruta de construção.

Artigo 22.º

Construção de anexos

Só será permitida a construção de anexos em lotes de habitação e após a aprovação e licenciamento, pela Câmara Municipal, da habitação correspondente e nas seguintes condições:

- 1) A área máxima para anexos, incluindo garagens, é de 60 m² por fogo, caso se trate de habitação unifamiliar, e de 25 m², no caso de habitação multifamiliar, não podendo em qualquer caso exceder 10 % da área total do lote;
- 2) Os anexos ou quaisquer outras construções em logradouros de lotes para habitação, deverão ter um só piso e um pé-direito máximo de 2,3 m;
- 3) O logradouro das edificações para habitação unifamiliar deverá ter uma área livre e descoberta não inferior a 30 % da área total do lote.

Artigo 23.º

Áreas comerciais

1 — Os pisos destinados a comércio em edificações de habitação unifamiliar serão exclusivamente admitidos em rés-do-chão ou 1.º andar.

2 — Os pisos destinados a comércio em edificações de habitação multifamiliar serão exclusivamente admitidos em rés-do-chão ou 1.º andar, admitindo-se uma profundidade máxima de 30 m ao nível do rés-do-chão.

Artigo 24.º

Condicionantes de edificação para comércio

Sem prejuízo da legislação em vigor, a instalação de unidades comerciais em edifícios monofuncionais ou mistos deverá observar as seguintes condicionantes:

- 1) O pé-direito das lojas e dos corredores de acesso deverá ter o mínimo de 3 m;
- 2) Os acessos públicos e corredores de circulação deverão sempre ter largura não inferior a 2,2 m;
- 3) Caso se trate de um centro comercial, este deverá ter, obrigatoriamente, um mínimo de duas saídas.

Artigo 25.º

Condicionantes técnicas de edificação para unidades de armazenagem e industriais

Sem prejuízo da legislação em vigor, a instalação de unidades de armazenagem e industriais só será permitida se não se verificarem as condições de incompatibilidade descritas no artigo 7.º deste Regulamento e nas seguintes condições:

- a) As indústrias da classe C só poderão ser instaladas em lotes próprios, devidamente isolados de prédios de habitação, sendo a altura máxima permitida de 8 m.
§ único. Não é permitida a construção de unidades industriais ou de armazenagem da classe C em lotes onde exista um edifício de habitação construído;
- b) As indústrias da classe D poderão instalar-se em edifícios mistos, apenas ao nível do piso térreo, e desde que estes sejam devidamente preparados para o efeito;
- c) Não disponham de área coberta superior a 500 m²;
- d) Apresentem pé-direito nunca inferior a 3 m;
- e) Não tenham profundidade superior a 20 m.

SUBCAPÍTULO III

Espaços de construção condicionada

Artigo 26.º

Designação e caracterização

Integram-se neste subcapítulo os espaços assim designados e assinalados na planta de ordenamento do concelho, não se tratando de espaços urbanos ou urbanizáveis, correspondendo a áreas de edificação dispersa e apresentando baixos níveis de infra-estruturas e acessibilidade.

Artigo 27.º

Uso dominante

1 — O uso dominante a conferir a esta classe de espaços será habitacional, admitindo-se a instalação de actividades complementares à função residencial, nomeadamente comerciais, desde que observem as disposições do presente Regulamento e não criem as condições de incompatibilidade descritas no artigo 7.º

2 — Nesta classe de espaços apenas são admitidas actividades industriais e de armazenagem da classe D.

3 — Nas áreas sobrepostas a perímetros florestais em que se pretende substituir o uso florestal pelos usos descritos nos n.ºs 1 e 2, e até que se conclua o processo de exclusão do regime florestal, qualquer alteração de uso fica sujeita a parecer da entidade da tutela.

Artigo 28.º

Condições de incompatibilidade

A localização de actividades complementares da função residencial deverá observar o disposto no artigo 7.º deste Regulamento.

Artigo 29.º

Tipologias

A tipologia a adoptar nesta classe de espaços será exclusivamente a de habitação unifamiliar isolada.

Artigo 30.º

Dimensão das parcelas

1 — Nesta classe de espaços não são admitidas operações de loteamento, conforme o disposto na legislação em vigor.

2 — As parcelas para construção de habitação unifamiliar isolada deverão ter uma área mínima de 750 m².

SECÇÃO II

Parâmetros urbanísticos

Artigo 31.º

Âmbito e aplicação

As disposições constantes destes subcapítulo são aplicáveis à classe de espaços de construção condicionada, sem prejuízo dos condicionamentos inerentes a esta classe de espaços.

Artigo 32.º

Cérceas e alinhamentos

1 — As características das edificações a licenciar deverão considerar a envolvente construída e os edifícios vizinhos, devendo tomar-se em linha de conta o alinhamento dominante das fachadas do conjunto em que se insere.

2 — A cércea máxima permitida, nesta classe de espaços, é de rés-do-chão mais um.

Artigo 33.º

Áreas de impermeabilização

Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável e em vigor, a área de impermeabilização de qualquer edifício, deduzidas eventuais cedências ao domínio público, nunca poderá exceder os 20%.

Artigo 34.º

Frente mínima de parcelas e alinhamentos

A frente mínima das parcelas confrontantes com a via de acesso deverá ser obrigatoriamente igual ou superior à dimensão da fachada principal, não sendo aceitáveis situações de interioridade e desalinhamento entre fachadas existentes e propostas, devido à configuração do terreno.

Artigo 35.º

Estacionamento

1 — A cada construção devem corresponder, dentro da parcela que ocupa, 1,5 lugares de estacionamento por fogo.

2 — No caso de estabelecimento comercial, dever-se-á prever um lugar de estacionamento por cada 50 m² de área bruta de construção comercial.

3 — No caso de restaurante, café ou similar de hotelaria, dever-se-á prever um lugar de estacionamento por cada 20 m² de área ou fracção.

4 — No caso de serviços, dever-se-á prever três lugares de estacionamento por cada 100 m² de área bruta de construção.

5 — No caso de unidades industriais ou de armazenagem, dever-se-á prever um lugar de estacionamento por cada 150 m² de área bruta de construção.

Artigo 36.º

Construção de anexos

Só será permitida a construção de anexos em parcelas de habitação e após a aprovação e licenciamento, pela Câmara Municipal, da habitação correspondente e nas seguintes condições:

- 1) A área máxima para anexos, incluindo garagens, é de 60 m² por fogo;
- 2) Os anexos ou quaisquer outras construções em logradouros de parcelas para fins habitacionais deverão ter um só piso e um pé-direito máximo de 2,3 m.

Artigo 37.º

Áreas comerciais

As áreas comerciais nas edificações de habitação unifamiliar apenas são admitidas ao nível do rés-do-chão.

Artigo 38.º

Condicionantes técnicas de edificação para unidades de armazenagem e industriais

É admitida a construção de unidades industriais e ou de armazenagem exclusivamente nas seguintes condições, desde que observem o disposto no artigo 7.º deste Regulamento:

- 1) Caso se trate de indústrias da classe D;
- 2) Tenham altura máxima de 7 m;
- 3) Não disponham de área coberta superior a 300 m²;
- 4) Apresentem pé-direito nunca inferior a 3 m.

SUBCAPÍTULO IV

Espaços para equipamentos

Artigo 39.º

Designação e caracterização

Integram-se neste subcapítulo as áreas assim designadas e assinaladas na planta de ordenamento do concelho, existentes e previstas.

Artigo 40.º

Uso dominante

A área de equipamento destina-se à localização exclusiva de equipamentos de interesse público colectivo, quer de iniciativa municipal, quer de iniciativa privada.

Artigo 41.º

Estacionamento

Qualquer instalação de novo equipamento deverá assegurar, dentro da área de terreno a ele destinada, o estacionamento suficiente para responder às suas próprias necessidades.

Artigo 42.º

Índices de implantação

Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável e em vigor, os índices de implantação de qualquer edifício, deduzidas eventuais cedências ao domínio público definidas na legislação em vigor, nunca poderão exceder os 30%.

Artigo 43.º

Cérceas máximas

A cércea máxima admitida é de rés-do-chão mais três.

SUBCAPÍTULO V

Espaços para equipamento turístico de nível A

Artigo 44.º

Designação e caracterização

Integram-se neste subcapítulo os espaços assim designados e assinalados na planta de ordenamento do concelho, caracterizados pela previsão de instalação de equipamentos turísticos e de lazer de carácter público.

Artigo 45.º

Uso dominante

O uso dominante a conferir a esta classe de espaços será exclusivamente turístico/lúdico.

Artigo 46.º

Edificabilidade

A edificabilidade nesta classe de espaços deverá observar as seguintes condicionantes:

- 1) Seja compatível com as condicionantes impostas pela área do biótopo;

- 2) A área de intervenção deverá constituir a totalidade da parcela, de modo a melhor avaliar o seu impacto no local;
- 3) Não é permitido qualquer tipo de alojamento nesta classe de espaços, excepto os que vierem a revelar-se indispensáveis à manutenção das infra-estruturas de lazer previstas;
- 4) Integração com a envolvente do ponto de vista paisagístico e ambiental, devendo os projectos respeitar, tanto quanto possível, as características morfológicas do terreno e o coberto vegetal existente e reger-se por critérios de racionalidade e qualidade estética compatíveis com a funcionalidade e com os valores da arquitectura tradicional da região;
- 5) Cumpram os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) Não ultrapassem um índice de construção de 0,2 e um índice de ocupação de 0,1;
 - b) Apresentem cêrcea máxima de rés-do-chão mais dois;
 - c) Os espaços para equipamento turístico deverão ser dotados de sistemas de infra-estruturas, designadamente de drenagem de águas residuais e respectivo tratamento, devendo o empreendimento suportar os custos das infra-estruturas internas e de ligação ao exterior nos locais indicados pelo município e comparticipar nos custos dos sistemas gerais.

Artigo 47.º

Estacionamento

Deverá ser assegurado, dentro da área de intervenção, o estacionamento suficiente para responder às necessidades geradas pelos equipamentos a instalar.

SUBCAPÍTULO VI

Espaços para equipamento turístico de nível B

Artigo 48.º

Designação e caracterização

Integram-se neste subcapítulo os espaços assim designados e assinalados na planta de ordenamento do concelho, caracterizados pela previsão de instalação de equipamentos turísticos e de lazer.

Artigo 49.º

Uso dominante

O uso dominante a conferir a esta classe de espaços será exclusivamente turístico, de acordo com a legislação em vigor para o sector.

Artigo 50.º

Edificabilidade

A edificabilidade nesta classe de espaços deverá observar as seguintes condicionantes:

- 1) A área de intervenção deverá constituir a totalidade da parcela, de modo a melhor avaliar o seu impacto no local, devendo igualmente o projecto conter indicações precisas quanto à execução das acções previstas e seu faseamento, incluindo programa de síntese das instalações hoteleiras e equipamento de apoio, e discriminação do número de camas, hoteleiras e não hoteleiras;
- 2) O alojamento não hoteleiro de acompanhamento não poderá ter uma expressão em número de camas superior a um quinto do total;
- 3) Integração com a envolvente do ponto de vista paisagístico e ambiental, devendo os projectos respeitar, tanto quanto possível, as características morfológicas do terreno e o coberto vegetal existente e reger-se por critérios de racionalidade e qualidade estética compatíveis com a funcionalidade e com os valores da arquitectura tradicional da região;
- 4) Cumpram os seguintes parâmetros urbanísticos e apresentem os elementos que a seguir se referem:
 - a) Não ultrapassem uma densidade de ocupação média de 40 habitantes por hectare, embora admitindo-se distribuições diferenciadas em que pontualmente se poderão atingir 60 habitantes por hectare;
 - b) Não ultrapassem um índice de construção de 0,4 e um índice de ocupação de 0,2;
 - c) Apresentem cêrcea dominante de rés-do-chão mais um, embora excepcionalmente sejam admissíveis três pisos

para o caso de instalações de estabelecimentos hoteleiros dos grupos 1, 2, 3, 4 ou 5, de acordo com a classificação do Decreto-Lei n.º 328/86, e desde que esteja garantida a absorção visual da edificação na paisagem.

§ único. Os espaços para equipamento turístico deverão ser dotados de sistemas de infra-estruturas, designadamente de drenagem de águas residuais e respectivo tratamento, devendo o empreendimento suportar os custos das infra-estruturas internas e de ligação ao exterior nos locais indicados pelo município e comparticipar nos custos dos sistemas gerais.

SUBCAPÍTULO VII

Espaços para a indústria e armazenagem

Artigo 51.º

Designação e caracterização

Integram-se neste subcapítulo os espaços assim designados e assinalados na planta de ordenamento do concelho, caracterizados pela existência ou previsão de instalação de indústrias ou armazéns.

Artigo 52.º

Uso dominante

1 — O uso dominante a confinar a esta classe de espaços é exclusivamente industrial e ou de armazenagem, podendo considerar-se a instalação de outros usos complementares de apoio, desde que do facto não resultem condições de incompatibilidade.

2 — Nesta classe de espaços, as actividades não industriais e de armazenagem apenas se poderão instalar em lotes ou parcelas autónomas das instalações industriais.

Artigo 53.º

Área de implantação

A área de implantação de construções para a actividade industrial não poderá exceder 40% da área total do lote ou parcela de terreno a que respeitem, destinando-se a restante área de terreno para acesso, ajardinamento, estacionamento e parque descoberto de material de apoio às actividades nele instaladas.

Artigo 54.º

Tipologias

Os edifícios industriais ou de armazenagem deverão ter apenas um piso e uma cêrcea máxima de 8 m, admitindo-se dois pisos nas áreas administrativas.

Artigo 55.º

Estacionamento

A cada unidade industrial e ou de armazenagem deve corresponder, dentro do lote que ocupa, um lugar de estacionamento por cada 100 m² de área bruta de construção.

SUBCAPÍTULO VIII

Espaços para indústrias extractivas

Artigo 56.º

Designação e caracterização

Integram-se neste subcapítulo os espaços assim designados e assinalados na planta de ordenamento do concelho, caracterizados pela existência de explorações dos recursos minerais do subsolo actuais.

Artigo 57.º

Uso dominante

O uso dominante a conferir a esta classe de espaços é o da exploração dos recursos minerais do subsolo e deverá observar o disposto na legislação aplicável e em vigor.

Artigo 59.º

Edificabilidade

A edificabilidade nesta classe de espaços será apenas para apoio a esta actividade ou indústrias complementares, devendo neste caso colher parecer favorável dos organismos da tutela, de acordo com a legislação aplicável e em vigor.

SUBCAPÍTULO IX

Espaços agrícolas

Artigo 60.º

Designação e caracterização

Integram-se neste subcapítulo as áreas assim designadas e assinaladas nas plantas de ordenamento do concelho e cartas actualizadas de condicionantes, as quais possuem as características mais adequadas à actividade agrícola e englobam duas subclasses de espaços:

- 1) Reserva Agrícola Nacional, adiante designada por RAN, constituindo o conjunto de solos com maior aptidão agrícola;
- 2) Áreas agrícolas não integradas na RAN, mas que ainda apresentam capacidade de uso agrícola.

Artigo 61.º

Uso dominante

O uso a conferir a esta classe de espaços será o de aproveitamento agrícola.

Artigo 62.º

Edificabilidade nos solos da RAN

1 — A utilização para fins não agrícolas dos solos pertencentes à RAN fica sujeita às condicionantes impostas pela lei vigente.

2 — No caso de permissão de edificação em solos pertencentes à RAN, deverão ser cumpridos os requisitos definidos no n.º 1 do artigo 63.º

Artigo 63.º

Edificabilidade em solos agrícolas não pertencentes à RAN

A edificabilidade nos espaços agrícolas não pertencentes à RAN poderá ser admissível nos seguintes casos:

- 1) Existência ou criação a cargo do requerente de infra-estruturas de acesso, abastecimento de água e ligação à respectiva rede e de saneamento e área de parcela igual ou superior a 2000 m², sendo em qualquer caso permitida apenas a construção de edifícios com a tipologia de habitação unifamiliar isolada e cêrcea máxima de rés-do-chão mais um e com índice de implantação não superior a 0,1;
- 2) Instalações de apoio aos usos agrícolas ou de indústria agro-alimentar, desde que não criem incompatibilidades com o respectivo uso e apresentem área coberta e índice de implantação nunca superiores, respectivamente, a 500 m² e 0,1;
- 3) Equipamentos ou iniciativas de reconhecido interesse público, quando não haja alternativa viável à sua implantação, após ouvidos os organismos da tutela e desde que justificados por plano de pormenor;
- 4) No caso de existência de arruamento pavimentado, rede de energia eléctrica, situar-se a uma distância não superior a 20 m de um perímetro urbano, dispor de área de parcela igual ou superior a 750 m² e com a tipologia definida no n.º 1 deste artigo, não constituindo esta excepção precedência para o alargamento sucessivo dos perímetros urbanos.

SUBCAPÍTULO X

Espaços florestais

Artigo 63.º

Designação e caracterização

Integram-se neste subcapítulo as áreas assim designadas na planta de ordenamento do concelho, destinadas à produção florestal e ou à salvaguarda do equilíbrio ambiental e paisagístico.

Artigo 64.º

Uso dominante

1 — O uso a conferir a esta classe de espaços é predominantemente o da protecção e produção florestal, embora se preveja outro tipo de usos, nomeadamente o melhoramento das forragens e a pastorícia, assim como a permissão de acções de repovoamento florestal.

2 — O uso a conferir às áreas sujeitas ao regime florestal está dependente da jurisdição do Instituto Florestal e deverá observar o disposto no Decreto-Lei n.º 39/76.

3 — As áreas propostas na planta de ordenamento para uso florestal que se sobreponham a concessões mineiras ficam sujeitas a tutela do Instituto Geológico e Mineiro.

Artigo 65.º

Edificabilidade

A edificabilidade nesta classe de espaços poderá ser admitida caso cumpra uma ou mais das seguintes condições, sem prejuízo das condicionantes decorrentes de servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, devendo sempre ser apreciada caso a caso pela Câmara Municipal e atender-se ao impacte visual e ambiental das construções pretendidas:

- 1) Se se tratar de habitação unifamiliar isolada, com área de parcela igual ou superior a 5000 m², de modo a assegurar o carácter disperso da ocupação nestas zonas, com cêrcea máxima de rés-do-chão mais um e índice de ocupação não superior a 0,05;
- 2) No caso de instalações de apoio à actividade agro-florestal;
- 3) No caso de instalações de combate a incêndios florestais;
- 4) Se se tratar de equipamentos e iniciativas de reconhecido interesse público;
- 5) No caso de existência de arruamento pavimentado, rede de energia eléctrica, situar-se a uma distância não superior a 20 m de um perímetro urbano, dispor de área de parcela igual ou superior a 750 m² e com a tipologia definida no n.º 1 deste artigo, não constituindo esta excepção precedência para o alargamento sucessivo dos perímetros urbanos.

Artigo 66.º

Áreas ardidas

No caso de áreas florestais ardidas, dever-se-á aplicar o disposto no Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro, nomeadamente no seu artigo 1.º

SUBCAPÍTULO XI

Espaços naturais

Artigo 67.º

Caracterização

Integram-se neste capítulo as áreas assim designadas e assinaladas na planta de ordenamento do concelho, apresentando características especiais do ponto de vista ecológico e ambiental, e cuja salvaguarda é fundamental para a preservação dos seus múltiplos equilíbrios.

Artigo 68.º

Uso dominante

O uso dominante a conferir a esta classe de espaços será o da conservação dos seus usos naturais ou florestal de protecção, conforme as situações patentes na planta de ordenamento, sem prejuízo dos condicionamentos decorrentes de outras servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, sendo extensivo aos respectivos espaços pertencentes a esta área os regimes jurídicos da Reserva Ecológica Nacional (REN) e do domínio público hídrico.

1 — Os espaços naturais de conservação do seu uso natural incluem os ecossistemas da REN que, pelas suas características, não devem ver os seus usos naturais alterados, nomeadamente:

- a) Leitões dos cursos de água;
- b) Zonas ameaçadas pelas cheias;
- c) Albufeiras;
- d) Áreas de infiltração máxima;
- e) Ínsuas.

2 — Os espaços naturais de uso florestal de protecção incluem os ecossistemas da REN que, pelas suas características, deverão ter uso florestal de protecção, nomeadamente:

- a) Áreas com risco de erosão;
- b) Cabeceiras das linhas de água;
- c) Escarpas.

Artigo 69.º

Edificabilidade

1 — A edificabilidade nesta classe de espaços fica sujeita aos regimes da REN, do domínio público hídrico e dos pareceres técnicos das entidades tutelares, devendo ter parecer do Serviço Nacional de Parques na área correspondente ao biótopo.

2 — Tais disposições estendem-se ao campo dos empreendimentos turísticos ou urbanos, às vias de comunicação ou outras infra-estruturas, aos projectos de florestação com espécies de crescimento rápido e projectos de intensificação agrícola.

Artigo 70.º

Reserva Ecológica Nacional

As áreas da REN estão incluídas nesta classe de espaços e encontram-se delimitadas na carta actualizada de condicionantes à escala de 1:10 000, nelas sendo aplicável o disposto na respectiva legislação em vigor.

Artigo 71.º

Áreas afectas aos recursos hídricos

As áreas do domínio público hídrico estão incluídas nesta classe de espaços e encontram-se delimitadas na planta de condicionantes à escala de 1:10 000, nelas sendo aplicável o disposto na respectiva legislação em vigor.

Artigo 72.º

Área do biótopo

A área do biótopo está parcialmente incluída nesta classe de espaços e tem a designação «Zona de protecção especial contendo espécies do anexo I (Directiva Aves/CEE)».

1 — A área do biótopo deverá manter os seus usos actuais nas zonas em que se encontra inserida na classe de espaços naturais.

2 — Caso a dimensão dos projectos o justifique e se preveja uma alteração substancial dos usos actuais, deverá ser feita uma avaliação do seu impacte ambiental.

SUBCAPÍTULO XII

Espaços-canais

Artigo 73.º

Designação e caracterização

As áreas delimitadas na planta de ordenamento designadas como espaços-canais correspondem a corredores activados por infra-estruturas viárias, ferroviárias e eléctricas com efeito de barreira física dos espaços que os marginam, os quais se encontram legalmente estabelecidos através do disposto na legislação aplicável e em vigor.

Artigo 74.º

Uso dominante

Não é permitida a alteração, nesta classe de espaços, dos seus usos actuais.

Artigo 75.º

Edificabilidade

Não é permitida a edificabilidade nesta classe de espaços, de acordo com as condicionantes específicas a cada tipo de canal, de acordo com a legislação específica e em vigor.

SUBCAPÍTULO XIII

Espaços culturais

Artigo 76.º

Designação e caracterização

Integram-se nesta classe de espaços os imóveis classificados e em vias de classificação e respectivas áreas de protecção legalmente definidos, assinalados na planta de ordenamento e actualizada de condicionantes.

Artigo 77.º

Uso dominante

O uso dominante a conferir a esta classe de espaços deverá ser compatível com a recuperação, protecção e conservação dos valores culturais.

Artigo 78.º

Edificabilidade

A edificabilidade nesta classe de espaços deverá observar o disposto na legislação aplicável e em vigor e ser apreciada pela respectiva entidade tutelar.

CAPÍTULO III

Disposições complementares

Artigo 79.º

Outras servidões administrativas

Em todo o território do concelho de Vila Nova de Cerveira serão observadas todas as demais protecções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, constantes da legislação em vigor, nomeadamente as assinaladas na carta actualizada de condicionantes.

Artigo 80.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

As unidades operativas de planeamento e gestão demarcam áreas que, pela sua especificidade, necessitam de um nível de planeamento mais aprofundado, nomeadamente:

1. PU — Plano de urbanização da sede do concelho, conforme assinalado na planta de ordenamento;
2. PP — Planos de pormenor, conforme assinalado na planta de ordenamento;
3. PE — Planos especiais contra incêndios (classes I e II), a executar no prazo de dois anos, conforme assinalado na planta de ordenamento.

Glossário urbanístico

Definições

- 1 — Cércea — número total de pisos acima da cota de soleira.
- 2 — Índice de implantação — quociente entre a área de implantação da construção e a área total da parcela ou do lote.
- 3 — Área bruta de construção — área total de construção, acima e abaixo da cota de soleira, medida pelo perímetro exterior da construção.
- 4 — Densidade populacional — quociente entre uma população e a área de solo que utiliza para o uso habitacional, expressa em habitantes por hectare.
- 5 — Índice de construção — quociente entre a área bruta de construção acima da cota de soleira e a área total da parcela do terreno ou do lote.
- 6 — Perímetro urbano — conjunto dos espaços urbano e urbanizável.





