

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 6/95

A Assembleia Municipal de Alijó aprovou em 9 de Setembro 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 Alijó 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 Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal de Alijó com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção das seguintes disposições do Regulamento:

O n.º 2 do artigo 4.º e o n.º 1 do artigo 5.º, por falta de fundamento legal, uma vez que as competências municipais para o licenciamento de actos e actividades têm de ser estabelecidas por lei; Os n.ºs 5, 6, 7 e 9 do artigo 24.º, por violarem o disposto no artigo 68.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, e no artigo 32.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, no que se refere à exigência de compensações pelo excesso de coeficiente de ocupação do solo autorizado.

É de salientar que dos actos e actividades referidos no n.º 1 do artigo 3.º apenas estão sujeitos a licenciamento municipal aqueles em que a intervenção do município decorre de normas legais, não podendo esta entidade, por regulamento, estabelecer o licenciamento de actos e actividades cuja obrigatoriedade não esteja prevista na lei.

Deve ainda ser referido que as compensações mencionadas no n.º 3 do artigo 15.º e no n.º 5 do artigo 16.º devem cumprir o disposto nos artigos 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, e 68.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro.

Importa também referir que as disposições constantes dos artigos 21.º, n.º 6, e 24.º, n.ºs 1 e 2, configuram alterações às regras constantes do Plano Director Municipal, pelo que terão de respeitar as formas de alteração de planos previstas no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, designadamente através de planos de pormenor e de urbanização sujeitos a ratificação.

Mais se deve referir que, por despacho do Secretário de Estado da Agricultura de 31 de Outubro de 1994, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 271, de 23 de Novembro de 1994, foi integrada na Reserva Agrícola Nacional uma exploração agrícola com 126 544 m², denominada «Quinta da Sabordela de Baixo», e situada na freguesia de Pinhão. Esta área, classificada no Plano Director Municipal como área

urbana e urbanizável, passa a ter, dada a sua integração específica na Reserva Agrícola Nacional, o estatuto de espaço agrícola e à mesma devem ser aplicadas as regras do Regulamento do Plano que tratam estes espaços, designadamente as constantes do capítulo V «Espaços agrícolas e florestais (classe 4)».

Na aplicação prática do Plano há ainda 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.

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, e nos Decretos-Leis n.ºs 445/91, de 20 de Novembro, e 448/91, de 29 de Novembro;

Assim:

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

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Alijó.

2 — Excluir de ratificação o n.º 2 do artigo 4.º, o n.º 1 do artigo 5.º e os n.ºs 5, 6, 7 e 9 do artigo 24.º do Regulamento do Plano.

Presidência do Conselho de Ministros, 17 de Novembro de 1994. — O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

1 — Quadro de condicionantes

O quadro de condicionantes engloba as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública presentes no território concelhio. Na planta de condicionantes mapifica-se ou assinala-se a localização daquelas que têm possibilidade de tradução gráfica na escala adoptada para o Plano Director Municipal (1:25 000).

A listagem completa das condicionantes detectadas é a seguinte:

- 1) Reserva Agrícola Nacional;
- 2) Reserva Ecológica Nacional;
- 3) Domínio hídrico;
- 4) Áreas submetidas ao regime florestal;
- 5) Zonas críticas de incêndio;
- 6) Estradas nacionais e municipais;
- 7) Caminho de ferro;
- 8) Imóveis classificados;
- 9) Edifícios públicos (cadeia de Alijó);
- 10) Equipamento escolar;
- 11) PROZED — Plano Regional de Ordenamento do Território para a Zona Envolvente do Douro.

2 — Regulamento do Plano Director Municipal de Alijó

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto

O presente Regulamento estabelece, em conjunto com a planta de ordenamento, que dele faz parte integrante, as regras para o uso, ocupação e transformação do uso do solo em todo o território do concelho de Alijó, constituindo o regime do seu Plano Director Municipal.

Artigo 2.º

Condicionantes

1 — Em todos os actos abrangidos por este Regulamento serão respeitados, cumulativamente com as suas disposições, todos os diplomas legais e regulamentos de carácter geral em vigor aplicáveis em função da sua natureza e localização, nomeadamente os respeitantes a servidões administrativas, restrições de utilidade pública e ao PROZED, mesmo que tais documentos não sejam aqui expressamente mencionados.

2 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública com possibilidade de expressão gráfica são traduzidas na planta de condicionantes, que, nos termos da lei, faz parte integrante do Plano Director Municipal de Alijó.

Artigo 3.º

Âmbito

1 — São abrangidas pelas disposições do presente Regulamento, tendo expressamente em conta o disposto no artigo anterior, quaisquer actos relativos a:

- a) Alteração significativa, por meio de aterros ou escavações, da configuração geral do terreno;
- b) Derrube de árvores em maciço e destruição do solo vivo e de coberto vegetal, bem como acções de florestação ou de alteração do coberto florestal;
- c) Instalação de explorações, nomeadamente extracção de areias, captação e exploração de recursos hídricos de superfície ou de profundidade, e exploração dos recursos minerais ou naturais em geral;
- d) Construção, reconstrução, ampliação ou alteração de edifícios ou outras instalações, quaisquer que sejam a sua natureza e usos previstos;
- e) Execução de loteamentos urbanos;
- f) Instalação de empreendimentos turísticos de qualquer tipo, incluindo estabelecimentos hoteleiros e similares dos hoteleiros, meios complementares de alojamento turístico e conjuntos turísticos;
- g) Execução de loteamentos ou parques industriais e instalação de indústrias de qualquer natureza, incluindo estaleiros permanentes de construção civil;
- h) Construção de edificações para fins agrícolas ou de apoio à actividade agro-pecuária e florestal, e de instalações agro-pecuárias de qualquer natureza, incluindo salas de ordenha, estábulos, pocilgas, aviários, matadouros ou quaisquer outras instalações para criação e ou abate de animais, e ainda instalações para piscicultura ou aquacultura;
- i) Construção de vias de acesso a veículos automóveis, qualquer que seja a sua finalidade, bem como de quaisquer vias de comunicação e respectivas infra-estruturas e equipamentos de apoio;
- j) Execução de infra-estruturas de tipo urbanístico, nomeadamente redes de adução ou distribuição domiciliária de água, redes de drenagem de esgotos e respectivos emissários, redes de transporte ou distribuição de energia eléctrica, redes telefónicas, de telex ou de transmissão de dados, redes de transporte ou distribuição de gás ou outros combustíveis, bem como de instalações complementares daquelas, tais como estações de tratamento, subestações e postos de transformação ou centrais;
- k) Instalação de recintos ou edificações para a prática de jogos, desportos e actividades de recreio e lazer e locais de diversão;
- l) Instalação de recintos ou edificações destinadas ao estacionamento de veículos automóveis ou ao estacionamento de caravanas;
- m) Instalação de áreas de serviço e postos de abastecimento de combustíveis;
- n) Instalação e exploração de depósitos de ferro-velho e sucatas, de veículos, de lixo ou entulhos, de areias e outros inertes ou materiais destinados à construção civil, e de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos;
- o) Instalação de abrigos fixos ou móveis, utilizáveis ou não para habitação, incluindo instalações não permanentes de apoio à época balnear ou turística;
- p) Construção de estruturas ou edificações precárias ou não permanentes, mesmo que para fins agrícolas ou de apoio às actividades agro-pecuárias ou florestais, se a sua altura acima do solo for superior a 1,8 m;
- q) Instalação de painéis ou quaisquer meios publicitários, fixados ou não às edificações.

2 — São ainda abrangidos pelas disposições deste Regulamento todos os restantes actos com incidência no uso, ocupação e transformação do território, nomeadamente aqueles cuja execução esteja ou venha a estar condicionada ou submetida, pela lei geral, à intervenção do município.

Artigo 4.º

Competências do município

1 — As competências do município de Alijó, adiante designado por município, na disciplina dos actos referidos no artigo anterior são, genericamente, as que lhe estiverem ou forem expressamente

atribuídas em legislação ou regulamentação de carácter geral, nos termos e com os efeitos aí estabelecidos.

2 — Compete ainda ao município, salvo expressa disposição legal em contrário, aprovar a localização, estudos, projectos ou quaisquer outros actos preparatórios de intervenções no seu território relativas a acções que, pela sua natureza, tenham um especial impacto no conselho ou nas condições de vida dos seus habitantes.

Artigo 5.º

Exercício das competências

1 — O exercício das competências estabelecidas no artigo anterior terá por objecto quer a localização quer as condições e características dos empreendimentos, actos ou actividades em causa.

2 — No exercício concreto das mesmas competências, o município deverá tomar como critério fundamental das suas decisões a verificação da compatibilidade dos actos em causa com as disposições do Plano Director Municipal e demais regulamentação subsidiária deste, devendo atender às eventuais implicações múltiplas de cada caso ou situação, nomeadamente se exigirem a execução cumulativa de vários dos actos previstos no artigo 3.º

3 — Quando outra não seja a fundamentação legalmente exigida, a licença ou aprovação municipais poderão ser recusadas, ou os pareceres a emitir pelo município poderão ser desfavoráveis, conforme os casos, se a localização, a natureza ou o aspecto do empreendimento comprometerem a estabilidade ecológica, a adequada utilização de solos de alta potencialidade ou capacidade de uso agrícola, a salubridade, segurança, tranquilidade e ambiente públicos, o carácter ou interesse público dos lugares, das paisagens e dos sítios panorâmicos, ou ainda se implicarem a realização de novos equipamentos ou infra-estruturas não previstos pelo Estado ou pelo município.

4 — As licenças, aprovações ou pareceres favoráveis poderão ser condicionados, nomeadamente através da imposição de medidas de integração na paisagem, de protecção aos sítios, pessoas e bens e de limitação ou compensação de impactos sobre as infra-estruturas.

5 — O município pode, de acordo com as disposições do presente Regulamento ou ainda através de planos de urbanização ou planos de pormenor, delimitar e destinar determinados polígonos do território para a localização de instalações, equipamentos e actividades ou o exercício de actos a que se refere o artigo 3.º

Artigo 6.º

Preexistências

1 — Para efeitos do presente Regulamento, consideram-se preexistências as actividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos e quaisquer actos enumerados no artigo 3.º que, executados ou em curso à data de entrada em vigor do Plano Director Municipal, cumpram nesse momento qualquer das seguintes condições:

- a) Não carecerem de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
- b) Estarem licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respectivas licenças, aprovações ou autorizações não tenham caducado ou sido revogadas ou apreendidas.

2 — São também consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, aquelas que a lei reconheça como tal e ainda os espaços públicos e vias públicas existentes à data de entrada em vigor do Plano Director Municipal, independentemente da sua localização.

3 — Poderão ainda ser consideradas preexistências as edificações, explorações ou actividades já instaladas, mas em situação irregular à data de entrada em vigor do Plano Director Municipal, que venham a dispor de autorização ou licença válidas nos termos da lei.

4 — Os actos ou actividades licenciados, aprovados ou autorizados a título precário não são considerados preexistências, nomeadamente para efeitos de renovação da validade do respectivo título ou da sua transformação em licença, aprovação ou autorização definitivas.

5 — As preexistências definidas nos termos dos números anteriores que, pela sua natureza, não se incluam no âmbito do estatuto de utilização e ocupação das classes ou categorias de espaços onde se localizam não poderão ser objecto de acções ou intervenções que tenham como efeito ampliar ou agravar as condições de incompatibilidade de usos verificadas, em especial no que respeita à ampliação significativa das áreas edificadas ou das explorações e ainda ao aumento do número de fogos, quando se tratar de habitações.

6 — As alterações ou reconversões de usos preexistentes reger-se-ão pelas disposições do presente Regulamento aplicáveis em função da sua localização e da natureza dos novos usos pretendidos.

Artigo 7.º

Planos urbanísticos em vigor

As disposições dos planos de urbanização, planos de pormenor e alvarás de loteamento plenamente eficazes à data de entrada em vigor do presente Regulamento prevalecem sobre este enquanto não caducarem ou forem substituídas ou revogadas, nos termos da lei.

Artigo 8.º

Projectos de ordenamento urbanístico

1 — Para efeitos do presente Regulamento, consideram-se projectos de ordenamento urbanístico os seguintes instrumentos de ordenamento territorial:

- a) Plano de pormenor;
- b) Proposta de delimitação de área de desenvolvimento urbano prioritário;
- c) Proposta de delimitação de área de construção prioritária;
- d) Plano de salvaguarda de centro histórico, conjunto ou sítio classificado.

2 — Serão ainda considerados projectos de ordenamento urbanístico outros planos de ordenamento territorial de natureza e grau de pormenor semelhantes aos dos mencionados no número anterior que estejam ou venham a ser atribuídos por lei à responsabilidade da Administração Pública.

TÍTULO II**Usos dominantes do solo****CAPÍTULO I****Definições e disposições comuns**

Artigo 9.º

Classes e categorias de espaços

1 — Para efeitos da aplicação deste Regulamento, os usos dominantes do solo do concelho de Alijó repartem-se pelas seguintes classes e categorias de espaços:

- a) Classe 1 — espaços urbanos e urbanizáveis, subdividida nas seguintes categorias:

Categoria 1.1 — área urbana de Alijó;
Categoria 1.2 — outros aglomerados;

- b) Classe 2 — espaços industriais;
- c) Classe 3 — espaços para indústrias extractivas;
- d) Classe 4 — espaços agrícolas e florestais, subdividida nas seguintes categorias:

Categoria 4.1 — espaços florestais de uso condicionado;
Categoria 4.2 — espaços florestais de uso não condicionado;
Categoria 4.3 — espaços agrícolas defendidos;
Categoria 4.4 — espaços agrícolas defendidos de uso condicionado;
Categoria 4.5 — espaços agro-florestais de uso condicionado;
Categoria 4.6 — espaços agro-florestais;

- e) Classe 5 — espaços culturais e naturais, subdividida nas seguintes categorias:

Categoria 5.1 — espaços culturais;
Categoria 5.2 — espaços de uso diversificado;
Categoria 5.3 — espaços naturais;

- f) Classe 6 — espaços infra-estruturais, subdividida nas seguintes categorias:

Categoria 6.1 — infra-estruturas de transportes e comunicações;
Categoria 6.2 — infra-estruturas de saneamento básico;

- g) Classe 7 — espaços-canais, subdividida nas seguintes categorias:

Categoria 7.1 — estradas (rede fundamental);
Categoria 7.2 — via férrea.

2 — Os limites entre as diversas classes e categorias de espaços são os estabelecidos de acordo com as regras do presente Regulamento

e seus anexos e têm tradução espacial, na sua configuração actual, na planta de ordenamento do Plano Director Municipal de Alijó, que dele faz parte integrante.

3 — Os limites dos aglomerados que integram a classe 1 (espaços urbanos e urbanizáveis) são pormenorizados em plantas à escala de 1:10 000, cujo conjunto constitui o anexo n.º 1 deste Regulamento e dele faz parte integrante.

Artigo 10.º

Alterações à configuração dos espaços

1 — A transposição de qualquer parcela do território para uma classe ou categoria distintas daquela que lhe está consignada nos termos deste Regulamento e da planta de ordenamento só poderá realizar-se por ajustamentos de pormenor nos limites entre espaços pertencentes a classes ou categorias distintas, tomados necessários pela aplicação do presente Regulamento à gestão concreta do território.

2 — Poderão ainda realizar-se transposições do tipo mencionado no número anterior através das seguintes formas:

- a) Plano de urbanização ou plano de pormenor, desde que ratificados superiormente nos termos da lei;
- b) Alteração ou revisão das disposições do Plano Director Municipal, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 11.º

Perímetros urbanos

Os perímetros urbanos compreendem a totalidade dos espaços pertencentes à classe 1 (espaços urbanos e urbanizáveis) e ainda os pertencentes à classe 2 que sejam contíguos daqueles, e a sua configuração é determinada pelos respectivos limites que confrontam com espaços de outras classes.

Artigo 12.º

Edificação fora dos perímetros urbanos

1 — O licenciamento ou autorização para construir novos edifícios, ou para reverter os usos de outros preexistentes, que se localizem fora dos perímetros urbanos ou dos espaços industriais não acarretará para o município qualquer obrigação, imediata ou futura, de vir a dotá-los com infra-estruturas urbanísticas ou outros serviços que possa prestar, nomeadamente construção ou pavimentação de acessos, abastecimento de água, fornecimento de energia eléctrica, iluminação pública, redes de telecomunicações, redes de saneamento e de drenagem de águas pluviais, recolha de lixo e outros resíduos sólidos, transportes escolares ou sociais e distribuição domiciliária de correio.

2 — A impossibilidade ou inconveniência de execução de soluções individuais para as infra-estruturas referidas nos números anteriores pode constituir motivo suficiente de inviabilização destas edificações por parte do município.

Artigo 13.º

Coefficientes de ocupação do solo

A edificabilidade máxima em lotes ou quaisquer parcelas de terreno é determinada pelos coeficientes (volumétrico e superficial) de ocupação do solo atribuídos à classe ou categoria de espaços em que se localizem, nos termos dos números seguintes:

- 1) O coeficiente volumétrico de ocupação do solo, abreviadamente designado por COS(v), é o quociente, expresso em metros cúbicos por metro quadrado, entre o volume total das construções existentes e edificáveis numa porção de terreno e a área desse mesmo terreno, não contando para este efeito a volumetria correspondente aos vãos de coberturas, quando não constituírem espaços destinados à permanência continuada de pessoas;
- 2) O coeficiente superficial de ocupação do solo, abreviadamente designado por COS(s), é o quociente, expresso em metros quadrados por metro quadrado, entre a área bruta total dos pavimentos das construções existentes e edificáveis numa porção de terreno e a área desse mesmo terreno;
- 3) A edificabilidade máxima admissível para um lote ou parcela de terreno calcula-se multiplicando a sua área pelos coeficientes de ocupação do solo volumétrico e superficial especificamente atribuídos à classe ou categoria de espaços em que o referido lote ou parcela se localizarem, devendo, salvo disposição em contrário, os valores obtidos ser acatados simultaneamente;
- 4) Para além dos casos e situações previstos neste Regulamento, o município só poderá fixar valores máximos dos coeficientes de ocupação do solo inferiores aos aqui estabelecidos atra-

vés de regulamentos municipais, planos de urbanização ou qualquer dos tipos de projectos de ordenamento urbanístico mencionados no artigo 8.º;

5) A edificabilidade que, nos termos dos números anteriores, vier a ser autorizada para um lote ou parcela engloba a totalidade das respectivas áreas edificadas e a edificar, incluindo eventuais anexos dos edifícios principais, com as seguintes excepções:

- a) As áreas destinadas a estacionamento, mesmo se inseridas no perímetro edificado, quando forem adstritas a edifícios que não sejam de habitação unifamiliar ou destinados predominantemente à recolha ou estacionamento de veículos, oficina de reparação dos mesmos ou estação de serviço;
- b) As áreas de cave de edifícios destinadas a arrecadações adstritas a habitações, desde que se trate de edifício com componente de habitação colectiva e as referidas áreas não constituam, ao abrigo do regime de propriedade horizontal, fracções autónomas comercializáveis separadamente das habitações a que ficam adstritas.

Artigo 14.º

Parâmetros de dimensionamento para operações de loteamento

1 — Nas operações de loteamento a realizar em áreas não abrangidas por planos de urbanização, planos de pormenor ou outros projectos de ordenamento urbanístico plenamente eficazes, o dimensionamento das parcelas de terreno destinadas a espaços de circulação, como rede viária, estacionamento e percursos pedonais, a espaços verdes e de utilização colectiva, incluindo logradouros, e a equipamentos, quer sejam públicos quer sejam privativos dos lotes a constituir, obedecerá aos seguintes parâmetros e regras:

a) A área a destinar globalmente ao conjunto dos usos referidos não poderá ser inferior a:

- 0,35 m²/m² de área bruta de construção de habitação, comércio e serviços;
- 0,25 m²/m² de área bruta de construção de indústria;

b) Da área global calculada nos termos da alínea anterior, será no mínimo afectada a espaços verdes e de utilização colectiva a área correspondente a:

- 0,20 m²/m² de área bruta de construção de habitação colectiva, comércio e serviços;
- 0,15 m²/m² de área bruta de construção de indústria;

c) Os parâmetros a cumprir no dimensionamento das infra-estruturas viárias — arruamentos, incluindo faixas de rodagem, estacionamentos laterais e passeios, e a estacionamentos — serão estabelecidos em regulamentação própria, a aprovar pelo município, adoptando-se, enquanto tal regulamentação não entrar em vigor, os parâmetros estabelecidos na legislação geral.

2 — As operações de loteamento a realizar em áreas abrangidas por planos de urbanização, planos de pormenor ou outros projectos de ordenamento urbanístico plenamente eficazes reger-se-ão pelos respectivos regulamentos ou pelas disposições do número anterior, quando aqueles forem omissos na matéria.

Artigo 15.º

Regime de cedências em loteamentos

1 — O dimensionamento das áreas de cedência gratuita ao município que, de acordo com as operações de loteamento, devam integrar o domínio público municipal será objecto de regulamento a aprovar pela Assembleia Municipal, o qual estabelecerá os coeficientes e valores-padrão a aplicar nas diferentes situações tipo, bem como as condições a cumprir quando esses parâmetros não forem acatados.

2 — Enquanto o regulamento referido no número anterior não entrar em vigor, o município poderá exigir áreas para integração no domínio público, desde que sejam respeitadas as condições e regras seguintes:

- a) A área global máxima exigível para integração no domínio público, correspondente à soma das áreas destinadas a espaços públicos verdes, de utilização colectiva ou de circulação e a equipamentos públicos ou de utilidade pública, não poderá ultrapassar o valor de 40 % da área total do terreno objecto de operação;
- b) Nas situações em que a exigência da área global máxima referida na alínea anterior, em simultâneo com o cumprimento das disposições legais e regulamentares relativas à edificação

aplicáveis ao local, nomeadamente no que se refere a tipologias e cêrceas, obrigaria a uma diminuição da edificabilidade permitida regulamentarmente, a área global exigível para integração no domínio público não poderá exceder o valor que, em cada caso, garanta a não diminuição da aludida edificabilidade;

- c) Sem prejuízo do disposto nas alíneas anteriores, a área máxima exigível destinada especificamente a equipamentos públicos ou de utilidade pública não poderá ultrapassar o valor numericamente igual a 25 % da área bruta de construção prevista na operação;
- d) O município poderá sempre exigir que a operação preveja áreas destinadas a espaços públicos (espaços verdes ou de utilização colectiva, arruamentos viários e pedonais, estacionamentos), até um valor máximo global que não exceda 15 % da área total do terreno objecto da mesma operação;
- e) Por comum acordo entre os interessados e o município, as áreas referidas nas alíneas anteriores a contemplar nas operações de loteamento poderão ser superiores aos valores máximos aí estabelecidos.

3 — O regulamento mencionado no n.º 1 estabelecerá as condições e os parâmetros de cálculo da compensação devida ao município pelo proprietário do loteamento quando não houver lugar, por desnecessária, à cedência gratuita de áreas para integração no domínio público, ou quando a dimensão global das áreas a ceder para aquele fim for inferior ao valor resultante da aplicação dos coeficientes ou valores-padrão que forem estabelecidos no mesmo regulamento.

Artigo 16.º

Áreas para estacionamento de veículos

1 — Todas as novas edificações terão de dispor, dentro do perímetro do respectivo lote ou das suas partes comuns privadas, quando existam, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis, sendo a sua área mínima estabelecida em função dos destinos de uso do edifício e da sua dimensão.

2 — Os parâmetros para o dimensionamento das áreas mínimas destinadas a estacionamento serão estabelecidos através de regulamento municipal, planos de urbanização ou planos de pormenor.

3 — Sem prejuízo de regras mais exigentes que sejam impostas por legislação de carácter geral ou do que o regulamento ou os planos mencionados no número anterior venham a instituir, nos edifícios destinados total ou parcialmente a habitação terá de garantir-se pelo menos um lugar de estacionamento por cada fogo a criar ou por cada 120 m² de área bruta de construção destinada àquele fim, ou, no caso de moradias unifamiliares, por cada 200 m² de área bruta de construção, adoptando-se o critério que conduzir ao maior número de lugares.

4 — Os espaços para estacionamento destinados a garantir as áreas mínimas referidas nos números anteriores, mesmo quando inseridos no perímetro de construção de edifícios a integrar no regime de propriedade horizontal, não poderão ser constituídos em fracção autónoma comercializável separadamente das restantes fracções, às quais ficarão adstritos individualmente ou em condomínio.

5 — O município poderá estabelecer, para situações de excepção devidamente tipificadas, nomeadamente edifícios situados em centros históricos ou núcleos antigos das povoações, a dispensa do cumprimento das disposições constantes dos números anteriores, a qual deverá ficar sujeita ao pagamento de uma compensação ao município pelo aumento de encargos com infra-estruturas viárias que acarreta, a estabelecer na regulamentação referida no n.º 2.

Artigo 17.º

Limitações à altura ou cêrcea dos edifícios

1 — Na construção de novos edifícios serão respeitadas as limitações à sua altura ou cêrcea estabelecidas pelo presente Regulamento, em função da classe ou categoria de espaços em que se localizem.

2 — Para além dos casos e situações previstos neste Regulamento, disposições mais restritivas do que as referidas no n.º 1 só poderão ser impostas através de regulamentos municipais, planos de urbanização ou planos de pormenor plenamente eficazes nos termos da lei.

3 — Salvo indicação expressa em contrário, as limitações de altura acima referidas devem ser respeitadas em toda a área de implantação das edificações, e medem-se a partir da cota do terreno na sua configuração natural.

4 — Poderão ultrapassar a altura estipulada pelas disposições deste Regulamento aplicáveis a cada situação as partes da construção referentes a coberturas, elementos arquitectónicos ou decorativos, e ainda outros elementos construtivos tornados necessários pela natureza e funções previstas para o edifício, desde que os espaços construídos que daí eventualmente resultem possuam configuração e ca-

racterísticas que impeçam a permanência continuada de pessoas e, como tal, não possam ser destinados à habitação ou ao exercício de actividades económicas de qualquer tipo.

CAPÍTULO II

Espaços urbanos e urbanizáveis (classe 1)

Artigo 18.º

Caracterização

1 — Os espaços pertencentes a esta classe caracterizam-se por já possuírem ou estarem vocacionados para uma utilização e ocupação do solo de tipo predominantemente residencial, terciária ou mista, traduzida pela concentração dos espaços edificados, pelo nível de infra-estruturação urbanística e pelos equipamentos, actividades e funções neles implantados ou instalados.

2 — Consideram-se espaços urbanos as áreas pertencentes a esta classe que cumpram qualquer das seguintes condições:

- Estarem disciplinadas por projecto de ordenamento urbanístico definido nos termos do artigo 8.º ou por operação de loteamento urbano plenamente eficazes;
- Serem passíveis de edificabilidade avulsa de acordo com as disposições do artigo 25.º, excepto se estiverem compreendidas em zona de reserva urbanística ou em perímetro para os quais a transformação dos usos actuais do solo dependa, nos termos deste Regulamento, da plena eficácia de planos de ordenamento a elaborar subsequentemente.

3 — Consideram-se espaços urbanizáveis todas as restantes áreas pertencentes a esta classe que não cumpram nenhuma das condições estabelecidas no número anterior, incluindo, designadamente, as situações de excepção referidas na parte final da sua alínea b).

4 — Sem prejuízo de outras disposições específicas do presente Regulamento relativas a situações concretas, as áreas consideradas espaços urbanizáveis só são passíveis de edificação mediante projecto de ordenamento urbanístico ou operação de loteamento urbano plenamente eficazes, e de acordo com a respectiva disciplina.

5 — As parcelas integradas em espaços urbanizáveis só serão consideradas terreno para construção, nomeadamente para efeitos fiscais, quando adquirirem capacidade efectiva de edificação, passando a integrar os espaços urbanos, em conformidade com as disposições do presente Regulamento.

Artigo 19.º

Áreas de ocupação condicionada

As áreas pertencentes à classe de espaços urbanos e urbanizáveis que correspondam a terrenos baldios só são passíveis da ocupação de tipo urbano prevista no presente capítulo nos termos em que o respectivo quadro legal o permitir e após serem cumpridas as formalidades aí previstas para esse efeito.

Artigo 20.º

Destino de uso dominante

As áreas englobadas nesta classe destinam-se primordialmente à localização e implantação de actividades, funções e instalações com fins residenciais, comerciais e de serviços, incluindo equipamentos públicos, edificados ou não.

Artigo 21.º

Usos supletivos

1 — As áreas referidas no artigo anterior podem ainda englobar outras utilizações ou ocupações, desde que compatíveis com o uso dominante atrás estipulado e, designadamente, com a função residencial.

2 — Para além das situações que a lei geral considere como tal, são razões suficientes de incompatibilidade com o uso dominante referido, fundamentando a recusa de licenciamento, aprovação ou autorização, as utilizações, ocupações ou actividades a instalar que:

- Dêem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afectem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem a via pública e o ambiente local;
- Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
- Possuam dimensão ou outras características não conformes com as disposições que vierem a ser estabelecidas em regulamentos municipais, planos de urbanização ou projectos de ordenamento urbanístico plenamente eficazes.

3 — A verificação da compatibilidade referida no n.º 1 não dispensa o cumprimento da restante legislação aplicável a cada caso, nem a apresentação de estudo de avaliação de impacte ambiental, quando tal se justificar ou for exigível pela lei.

4 — Quando a lei geral o permitir, o município pode condicionar a manutenção da validade das licenças ou das autorizações a conceder às utilizações ou ocupações mencionadas nos números anteriores à efectiva e permanente observância das condições destinadas a garantir a compatibilidade referida no n.º 1.

5 — O município poderá, por meio de regulamento ou de planos municipais de ordenamento do território, estabelecer as regras e condições a respeitar em usos diversos do dominante dentro de espaços pertencentes a esta classe, desde que as utilizações e ocupações do solo sejam compatíveis com o uso habitacional.

6 — Nos aglomerados submetidos ou a submeter à disciplina de planos de urbanização ou planos de pormenor, estes poderão instituir, dentro do perímetro urbano a que digam respeito, categorias de espaços destinados a usos distintos do urbano em sentido estrito, nomeadamente espaços industriais, espaços culturais, de uso diversificado ou naturais, ou espaços-canais, desde que possa compatibilizar-se a sua coexistência dentro do referido perímetro.

Artigo 22.º

Categorias de espaços urbanos e urbanizáveis

A classe de espaços urbanos e urbanizáveis subdivide-se nas seguintes categorias:

Categoria 1.1 — área urbana de Alijó;

Categoria 1.2 — outros aglomerados.

Artigo 23.º

Edificabilidade máxima

A edificabilidade máxima admissível para lotes ou parcelas integrados nas diferentes categorias desta classe será a que resulta da aplicação cumulativa, nos termos do artigo 13.º, dos seguintes coeficientes de ocupação do solo:

1) Categoria 1.1 (área urbana de Alijó):

$$\begin{aligned}\text{COS}(v) &= 3,6 \text{ m}^3/\text{m}^2; \\ \text{COS}(s) &= 1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2;\end{aligned}$$

2) Categoria 1.2 (outros aglomerados):

$$\begin{aligned}\text{COS}(v) &= 2,4 \text{ m}^3/\text{m}^2; \\ \text{COS}(s) &= 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2.\end{aligned}$$

Artigo 24.º

Transferência de capacidade construtiva

Em situações especiais, o município poderá autorizar que a edificabilidade em parcelas localizadas em espaços pertencentes à classe 1 ultrapasse os coeficientes de ocupação do solo específicos da categoria de espaços em que se situam, através da aplicação de um mecanismo de transferência de edificabilidade, de acordo com os números seguintes:

1) Consideram-se situações especiais:

- As áreas abrangidas por planos de salvaguarda e valorização plenamente eficazes;
- Os casos em que, por razões de ordem estética ou urbanística de integração na envolvente ou de coerência formal da imagem urbana, o município entenda aconselhável que a futura edificação adopte cêrceas ou volumetrias conducentes, face à dimensão da parcela, a coeficientes de ocupação do solo superiores aos estabelecidos para o local;
- As áreas ou casos que como tal venham a ser delimitados ou tipificados em regulamento municipal, planos de urbanização ou outros projectos de ordenamento urbanístico, para além dos referidos na alínea a);

2) A edificabilidade máxima admissível em futura edificação enquadrada numa das situações especiais atrás referidas será estabelecida pelo município caso a caso ou através das disposições do regulamento ou dos planos mencionados no número anterior;

3) O suplemento de volumetria que, ao abrigo das disposições anteriores, e sempre por comum acordo entre o município e o interessado, vier a ser adoptado na edificação é o que resulta da transferência da capacidade construtiva de outros

terrenos localizados em espaços pertencentes à classe 1, sendo a sua área total calculada pela aplicação da seguinte fórmula:

$$Ac = Vd/Cc$$

em que:

Ac é a área total dos terrenos que cedem a sua capacidade construtiva (expressa em metros quadrados);

Vd é a diferença entre a volumetria total de construção adoptada e a volumetria que resultaria da aplicação do COS específico do local de edificação (expresso em metros cúbicos);

Cc é o coeficiente de ocupação do solo específico do local onde se situam os terrenos que cedem a sua capacidade construtiva (expresso em metros cúbicos por metros quadrados);

- 4) Os terrenos que perdem a sua capacidade construtiva nos termos dos números anteriores passam a possuir $COS = 0$ e constituem-se em reserva para espaços de interesse ou utilidade públicos, a serem afectados à criação de vias, espaços ou zonas verdes públicas ou à instalação de equipamentos públicos ou de utilidade pública devidamente reconhecida pelos órgãos competentes do município;
- 5) No âmbito do acordo mencionado no n.º 3, e como contrapartida pelos benefícios a obter pelos interessados através da transferência de capacidade construtiva entre parcelas, os terrenos referidos no número anterior serão cedidos gratuitamente ao município, passando a integrar o domínio público sob administração deste;
- 6) Quando o cálculo efectuado de acordo com o disposto no n.º 3 conduzir a um valor de área *Ac* inferior a 500 m², o proprietário poderá acordar com o município a substituição da cedência de terrenos pelo pagamento em dinheiro do valor da referida área *Ac*, calculado em função da sua dimensão e da edificabilidade que lhe corresponderia pela aplicação do respectivo COS específico; as quantias assim recebidas pelo município deverão ser aplicadas na aquisição de terrenos a afectar às mesmas finalidades de interesse ou utilidade públicas estabelecidas para as áreas de cedência referidas no número anterior;
- 7) As cedências ou quantias atrás referidas poderão ser reduzidas ou dispensadas nos seguintes casos:
 - a) Nas situações referidas na alínea a) do n.º 1, nos termos que forem estabelecidos nos regulamentos dos respectivos planos;
 - b) Quando se tratar de edificações em parcelas localizadas em áreas consolidadas dos aglomerados que possuam uma área inferior a 250 m²;
 - c) Por deliberação de Assembleia Municipal, sob proposta fundamentada da Câmara Municipal, quando se tratar de edificação de especial interesse público;
- 8) As cedências ou pagamentos a que se refere o presente artigo não terão lugar quando o suplemento de volumetria que as originaria resultar de disposições imperativas de planos municipais de ordenamento do território ou de outros instrumentos legais ou regulamentares que disponham da mesma força imperativa;
- 9) Os terrenos integrados no domínio público nos termos dos números anteriores poderão ser desafectados do mesmo, por deliberação do município, para efeitos de permuta com outros terrenos de dimensão equivalente, passando estes necessariamente a integrar o domínio público com finalidades de futura utilização semelhantes à daqueles por que foram permutados.

Artigo 25.º

Construção avulsa

1 — São passíveis de edificabilidade avulsa, mesmo na ausência de projecto de ordenamento urbanístico ou operação de loteamento urbano plenamente eficazes, as parcelas ou lotes pertencentes a qualquer das categorias integrantes da classe 1 que cumpram as seguintes condições:

- a) Possuírem acesso directo a partir de via pública que permita trânsito automóvel e possua uma largura não inferior a 4 m;
- b) Permitirem a instalação de furo ou poço para captação de água e fossa séptica, quando necessários, no respeito integral das distâncias mínimas regulamentares, quer entre si quer entre cada um daqueles dispositivos e todos os furos e fossas preexistentes na envolvente;
- c) Localizarem-se dentro de uma faixa de terreno limitada pela mesma via e por uma linha traçada paralelamente a esta a uma distância de 30 m da respectiva berma;

- d) Possuírem uma forma em planta tal que permita a inscrição de um rectângulo com as dimensões de 5 m x 10 m, com o seu lado menor sobreposto ao alinhamento de fachada estabelecido para o local.

2 — Nas parcelas que não cumprirem as condições estipuladas no número anterior só é permitido edificar mediante projecto de ordenamento urbanístico ou operação de loteamento urbano, salvo se se localizarem em áreas submetidas à disciplina de planos de urbanização, quando estes estabelecerem regras próprias para edificação avulsa, situação em que estas prevalecerão.

Artigo 26.º

Edificabilidade em áreas não disciplinadas por projecto de ordenamento urbanístico ou operação de loteamento urbano

Em áreas não submetidas à disciplina de projecto de ordenamento urbanístico ou operação de loteamento urbano plenamente eficazes, a edificabilidade em qualquer parcela que cumpra os requisitos estipulados no artigo anterior fica sujeita às seguintes regras:

- 1) A área bruta e a volumetria de construção máximas admissíveis são as que resultam, conforme os casos, da aplicação das disposições dos artigos 23.º ou 24.º;
- 2) A área total de implantação das edificações previstas, incluindo anexos, não poderá exceder os seguintes valores, em função do valor *A* da área da parcela integrada nesta classe:
 - a) Se *A* não exceder 500 m², 60 % x *A*;
 - b) Se *A* for superior a 500 m², 300 m² + 30 % x (*A* — 500 m²);
- 3) A área total de solo impermeabilizado pelas edificações, anexos, pátios e outros recintos exteriores pavimentados não poderá exceder os seguintes valores, em função do valor *A* da área da parcela integrada nesta classe:
 - a) Se *A* não exceder 500 m², 75 % x *A*;
 - b) Se *A* for superior a 500 m², 375 m² + 40 % x (*A* — 500 m²);
- 4) Nas parcelas pertencentes à categoria 1.2 a altura máxima das edificações, em conformidade com o disposto no artigo 17.º, é de 7,5 m (dois pisos e meio);
- 5) As disposições constantes dos três números anteriores não são exigíveis nas áreas abrangidas por planos de salvaguarda e valorização plenamente eficazes ou quando se tratar de parcelas localizadas em áreas consolidadas dos aglomerados que possuam uma área inferior a 250 m²;
- 6) O município poderá ainda impor condicionamentos de ordem arquitectónica à implantação e volumetria das edificações, de modo a garantir a sua correcta integração na envolvente, desde que tais condicionamentos se não traduzam numa diminuição da edificabilidade permitida nos termos dos números anteriores.

Artigo 27.º

Regras de edificabilidade a cumprir nos projectos de ordenamento urbanístico e nas operações de loteamento urbano

Em áreas que forem submetidas à disciplina de projectos de ordenamento urbanístico de qualquer dos tipos enumerados no artigo 8.º ou de operações de loteamento urbano, a edificabilidade a consagrar naqueles documentos obedecerá às seguintes regras:

- 1) A volumetria de construção e a área de pavimentos máximas admissíveis são as que resultam do valor obtido pela multiplicação dos $COS(v)$ e $COS(s)$, aplicáveis nos termos dos artigos 23.º ou 24.º, conforme os casos, pela área total da parte do terreno objecto do projecto ou da operação, compreendida dentro dos limites dos espaços desta classe, depois de subtraído da volumetria e área de pavimento totais das edificações já existentes dentro do mesmo perímetro e cuja demolição não seja prevista no próprio projecto;
- 2) A volumetria de edificação e a área de pavimentos previstas, estabelecidas no cumprimento do disposto no número anterior, podem distribuir-se diferenciadamente pela área em estudo ou pelos lotes a constituir, não se exigindo o cumprimento, para cada um deles individualmente, dos COS estabelecidos ou acordados para o projecto ou operação;
- 3) A área de solo a impermeabilizar devido à execução da urbanização e à edificação dos respectivos lotes não poderá exceder 75 % da área total objecto do plano urbanístico;
- 4) Nas operações de loteamento urbano referentes a áreas pertencentes à categoria 1.2 cumprir-se-á ainda o disposto no n.º 4 do artigo anterior, relativo à altura máxima das edificações;

- 5) Tem aplicabilidade nestes casos o mecanismo de transferência de capacidade construtiva constante do artigo 24.º, de acordo com as respectivas disposições, devidamente adaptadas a cada situação.

Artigo 28.º

Alinhamentos das edificações e dos muros de vedação

1 — A implantação das edificações e dos muros de vedação confinantes com a via pública em espaços pertencentes a qualquer das categorias desta classe cumprirá os alinhamentos especificamente estabelecidos para o local.

2 — Quando estes não existirem, adoptar-se-ão os seguintes critérios para a sua definição caso a caso:

- Para edificações em parcelas confinantes com vias para as quais estejam definidos, em diploma legal ou regulamentar, afastamentos mínimos das mesmas às referidas vias, tomar-se-ão esses afastamentos como alinhamentos imperativos;
- Para edificações em parcelas confinantes com vias que não estejam na situação referida na alínea anterior, tomar-se-ão como alinhamentos imperativos as linhas paralelas ao eixo das mesmas traçadas à distância de 5 m de cada uma das suas bermas;
- O alinhamento dos muros de vedação será definido pelo município para cada caso concreto, respeitando as imposições legais eventualmente aplicáveis ao local, e será estabelecido de forma a garantir uma conveniente articulação com as condições da envolvente.

CAPÍTULO III

Espaços industriais (classe 2)

Artigo 29.º

Caracterização e destino de uso

1 — Esta classe integra o conjunto dos espaços destinados à instalação de indústrias transformadoras em geral, de serviços de apoio a estas actividades e, suplementarmente, de outras actividades que apresentem formas de incompatibilidade com as funções urbanas em conformidade com o estipulado no n.º 2 do artigo 21.º

2 — O município pode ainda autorizar a construção, em parcelas pertencentes a esta classe, de edifícios para armazéns ou instalações comerciais, desde que destinados exclusivamente a esses fins, aplicando-se em tais casos, com as devidas adaptações, a disciplina de edificabilidade para instalações industriais constante dos artigos que constituem o presente capítulo.

3 — O município pode estabelecer, para a totalidade ou partes dos espaços integrados nesta classe, vocações preferenciais ou exclusivas de destino de utilização, desde que inseridas no âmbito dos usos e actividades referidos nos dois números anteriores.

4 — As disposições dos artigos seguintes do presente capítulo aplicar-se-ão, com as devidas adaptações, aos espaços industriais instituídos ou a instituir no âmbito de planos de urbanização ou projectos de ordenamento urbanístico de perímetros urbanos ou de áreas pertencentes à classe de espaços urbanos e urbanizáveis, na parte em que aqueles planos ou projectos forem omissos na matéria.

5 — À ocupação ou utilização efectivas de terrenos para fins previstos neste capítulo são extensivos, com as devidas adaptações, os condicionamentos previstos no disposto no artigo 19.º

Artigo 30.º

Condições de edificabilidade

1 — A edificabilidade nestes espaços deverá ser disciplinada por planos de pormenor que contemplem os requisitos estipulados nos números seguintes, sem prejuízo de, em casos que o município considere justificados, poder ser autorizada a instalação avulsa de unidades industriais em parcelas situadas dentro dos referidos espaços.

2 — A disciplina de ocupação a instituir com os planos deverá contemplar os seguintes requisitos, cumulativamente com todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada caso:

- Para além dos lotes destinados às instalações empresariais, serão sempre previstas áreas para:

Faixas envolventes de protecção ambiental e visual;
Arruamentos de acesso, estacionamento e outros espaços públicos;

Equipamentos e serviços de apoio;

Integração e compatibilização de eventuais núcleos habitacionais, edificações ou usos não industriais preexistentes que o município entenda manter;

- Nas faixas de protecção será interdita a execução de quaisquer construções, devendo prever-se a sua arborização ou reforço de coberto vegetal, quando necessários, de modo a garantir a integração paisagística do local;

- As áreas para equipamentos e serviços de apoio terão as dimensões e características adequadas aos programas a instalar que previamente hajam sido definidos pelo município;

- A ocupação máxima dos lotes industriais com construção é a que resulta da aplicação cumulativa dos seguintes coeficientes ao conjunto da sua área:

$$\text{COS(s)} = 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2;$$

Área de implantação — 70 % da mesma área.

3 — Os planos de pormenor deverão ainda indicar as soluções técnicas e as formas institucionais a adoptar para garantir um eficaz controlo, tratamento e correcto destino final dos efluentes e resíduos sólidos, líquidos ou gasosos resultantes da laboração, a eliminação de cheiros, ruídos e outras formas de degradação ambiental e a preservação ou utilização controlada dos recursos naturais.

4 — Cumulativamente com todas as disposições anteriores, a instalação e laboração das unidades instaladas ou a instalar nestes espaços obedecerá todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis a cada situação e actividade concreta.

5 — As disposições constantes dos números anteriores aplicar-se-ão também na eventual revisão ou alteração de planos de pormenor de zonas industriais em vigor, na parte em que os mesmos forem objecto de alteração.

6 — Enquanto não tiverem plena eficácia os planos de pormenor a que se refere este artigo, fica interdita, para as áreas integradas nos espaços que constituem esta classe, a construção de quaisquer edificações que não sejam unidades industriais que cumpram os requisitos estipulados no artigo seguinte.

FICHA	FREGUESIA	LUGAR
19	Pópulo	Casas da Estrada e Vale de Cunho
20	Pópulo	Cal de Bois
21	Ribalonga	Ribalonga
22	Ribalonga	Rapadoura
23	Sanfins do Douro	Sanfins do Douro
24	Sanfins do Douro	Cheires
25	Sanfins do Douro	Agrelos
26	Santa Eugénia	Santa Eugénia
27	S. Mamede Ribatua	S. Mamede Ribatua
28	S. Mamede Ribatua	Safres
29	Vale de Mendiz	Vale de Mendiz
30	Vila Chã	Vila Chã
31	Vila Chã	Chã
32	Vila Chã	Carvalho
33	Vila Verde	Vila Verde
34	Vila Verde	Balsa e Vale de Agodim
35	Vila Verde	Freixo
36	Vila Verde	Fundões
37	Vila Verde	Jorjais
38	Vila Verde	Perafita
39	Vila Verde	Souto de Escarão

FICHA	FREGUESIA	LUGAR
40	Vilar de Maçada	Vilar de Maçada
41	Vilar de Maçada	Cabeda
42	Vilar de Maçada	Fernestes e Sarradela
43	Vilar de Maçada	Francelos
44	Vilarinho de Cotas	Vilarinho de Cotas

Legenda:



- Aglomerados - Áreas Consolidadas



- Aglomerados - Principais áreas de Expansão

Classe 1 - Espaços Urbanos e Urbanizáveis

Escala - 1/10 000

Artigo 31.º

Instalação avulsa de unidades industriais

A instalação avulsa de unidades industriais que venha a ter lugar nos termos do disposto na parte final do n.º 7 do artigo anterior só poderá realizar-se desde que se cumpram os requisitos expressos nas alíneas seguintes:

1) As parcelas destinadas à referida instalação, na área que estiver integrada em espaço industrial, terão de:

- Confrontar, numa extensão mínima de 40 m, com estrada ou arruamento que delimite o espaço industrial em questão;
- Possuir uma forma em planta que permita a inscrição de um rectângulo com as dimensões de 20m x 50m, com o seu lado menor sobreposto à berma da referida via;

2) A implantação e a volumetria das edificações terão de:

- Assegurar que no interior da parcela em que se localizam venham a existir espaços destinados ao movimento de cargas e descargas e ao estacionamento próprio com dimensão suficiente para que não seja prejudicada a normal fluência de tráfego nas vias públicas;
- Adoptar, como alinhamento da fachada virada à via com que confronta a parcela, o afastamento mínimo obrigatório que estiver estabelecido para o local de acordo com as disposições legais ou regulamentares em vigor, com o mínimo absoluto de 30m;
- Manter um afastamento mínimo de 5m às extremas da parcela e, em simultâneo, um afastamento mínimo de 30m às linhas limite do espaço industrial estabelecidas na planta de ordenamento;
- Cumprir os índices urbanísticos referidos na alínea d) do n.º 3 do artigo anterior, aplicados à área de parcela integrada no espaço industrial;
- Cumprir os condicionamentos de ordem arquitectónica ou estética que venham a ser indicados pelo município em ordem a garantir uma correcta integração na envolvente, não podendo porém esses condicionamentos implicar uma diminuição da edificabilidade permitida nos termos das disposições que constituem as quatro alíneas anteriores;

3) Quando a parcela destinada à instalação confrontar com estrada nacional, exigir-se-á que:

- A área compreendida entre as edificações e a plataforma da estrada contenha espaços de estacionamento pavimentado com dimensão adequada às necessidades geradas pelas actividades a instalar, sendo o espaço sobrance, se existir, devidamente tratado;
- Ao longo da estrada e junto à sua berma seja instalado um separador não transponível pelo tráfego automóvel, estabelecendo um máximo de duas ligações entre a mesma estrada e a área de estacionamento, obrigatoriamente localizados nos pontos extremos da linha de confrontação da parcela com a plataforma da estrada;
- Seja pavimentada e destinada à circulação automóvel, dentro da parcela, uma faixa contígua ao separador atrás referido com uma largura mínima de 5m;

- Ficará a cargo da entidade proprietária da unidade industrial, mediante compromisso formal assumido por quem juridicamente a obrigue, a construção, manutenção e gestão dos sistemas que garantam de modo permanente e eficaz o controlo e tratamento dos efluentes eventualmente produzidos, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultante da laboração e a preservação ou utilização controlada dos recursos naturais;
- Será garantido o cumprimento do disposto no n.º 4 do artigo anterior.

CAPÍTULO IV

Espaços para indústrias extractivas (classe 3)

Artigo 32.º

Caracterização e destino de uso

Esta classe integra o conjunto de espaços especificamente destinados ou reservados à exploração de recursos minerais e ainda outras áreas em que se proceda ou venha a proceder à exploração daqueles recursos, em conformidade com contratos de concessão ou licenças de exploração que possuam validade jurídica nos termos da legislação aplicável.

Artigo 33.º

Estatuto de ocupação e utilização

1 — Nos espaços integrados nesta classe não são permitidas alterações aos seus actuais usos ou outras acções que, pela sua natureza ou dimensão, comprometam o aproveitamento e exploração dos seus recursos geológicos.

2 — Nestes espaços não são permitidas novas construções, excepto aquelas que se destinarem a apoio directo à exploração dos referidos recursos e ainda, em casos devidamente justificados e como tal aceites pelo município, as destinadas à instalação de indústrias de transformação dos próprios produtos da exploração.

3 — As edificações a autorizar nos termos do número anterior aplicam-se, com as devidas adaptações, as disposições constantes dos n.ºs 2 a 5 do artigo 31.º, podendo ainda o município impor, para a sua viabilização, condicionamentos de ordem arquitectónica ou estética que garantam uma correcta integração na envolvente.

4 — Sem prejuízo de outras exigências decorrentes da legislação e regulamentação aplicáveis, as formas de exploração a utilizar não podem em circunstância alguma comprometer a vocação ou os usos dos espaços envolventes, ficando para tal a entidade responsável pela exploração obrigada a tomar as medidas necessárias a garantir esse objectivo, especialmente quando se tratar de localizações nas proximidades de espaços urbanos e urbanizáveis ou de espaços culturais e naturais.

Artigo 34.º

Recuperação das áreas esgotadas ou abandonadas

1 — Qualquer área que deixe de ser explorada por esgotamento do recurso, por necessidades da própria laboração ou por abandono da exploração será objecto das medidas de recuperação paisagística previstas na legislação aplicável, as quais terão como objectivo a reconstituição dos terrenos para utilização segundo as finalidades a que estavam adstritos antes do início da exploração, salvo se as entidades competentes tiverem determinado de outro modo quanto às finalidades de utilização dos terrenos recuperados.

2 — Findos os trabalhos de recuperação atrás referidos, realizados de acordo com as determinações das entidades competentes, as áreas objecto dos mesmos passarão a integrar as classes e categorias de espaços correspondentes às finalidades de utilização para que foram recuperados.

3 — A adopção de finalidades de utilização dos terrenos recuperados a que corresponda uma futura integração na classe 1 (espaços urbanos e urbanizáveis) ou na classe 2 (espaços industriais) só poderá ser autorizada ao abrigo de plano de pormenor para a área em questão previamente aprovado e ratificado superiormente, nos termos da legislação relativa aos planos municipais de ordenamento do território.

CAPÍTULO V

Espaços agrícolas e florestais (classe 4)

Artigo 35.º

Caracterização

Os espaços pertencentes a esta classe são constituídos pelas áreas do território concelhio que possuem as aptidões e características ade-

quadas a actividades de tipo agrícola, pecuário, silvo-pastoril ou florestal e ainda a outras que sejam complementares daquelas ou compatíveis com elas.

Artigo 36.º

Categorias de espaços agrícolas e florestais

1 — De acordo com as aptidões e características específicas em termos de adequação diferenciada aos vários tipos de actividades enumeradas no artigo anterior, os espaços que constituem esta classe subdividem-se nas seguintes categorias:

- Categoria 4.1 — espaços florestais de uso condicionado;
- Categoria 4.2 — espaços florestais de uso não condicionado;
- Categoria 4.3 — espaços agrícolas defendidos;
- Categoria 4.4 — espaços agrícolas defendidos de uso condicionado;
- Categoria 4.5 — espaços agro-florestais de uso condicionado;
- Categoria 4.6 — espaços agro-florestais.

2 — As categorias 4.1 e 4.2 integram as zonas de território concelho particularmente vocacionadas para os usos florestais, coincidindo na generalidade com as áreas subordinadas ao regime florestal (perímetros florestais).

3 — Na categoria 4.1 incluem-se as áreas florestais que simultaneamente se situam dentro do perímetro da Reserva Ecológica Nacional.

4 — Na categoria 4.2 incluem-se as restantes áreas florestais.

5 — Na categoria 4.3 incluem-se as áreas pertencentes à Reserva Agrícola Nacional que não estejam subordinadas ao regime florestal nem se situem dentro do perímetro da Reserva Ecológica Nacional.

6 — Na categoria 4.4 incluem-se as principais áreas pertencentes simultaneamente à Reserva Agrícola Nacional e à Reserva Ecológica Nacional e que não pertençam a qualquer das três categorias anteriores.

7 — Na categoria 4.5 incluem-se as áreas que apresentam aptidões diversificadas para actividades agrícolas, pecuárias, silvo-pastoris ou florestais, que, não se incluindo em qualquer das categorias anteriores, têm em comum o facto de pertencerem à Reserva Ecológica Nacional.

8 — Na categoria 4.6 incluem-se as áreas remanescentes desta classe, não pertencentes a qualquer das cinco categorias acima enumeradas.

9 — Não pertencem a qualquer das categorias de espaços desta classe, por estarem integrados na classe 5 (espaços culturais e naturais), categoria 5.3 (espaços naturais), os leitos dos cursos de água e suas margens, as zonas ameaçadas pelas cheias e zonas húmidas adjacentes que não se situem em áreas pertencentes à classe 1 (espaços urbanos e urbanizáveis), à classe 2 (espaços industriais) ou a qualquer das restantes categorias da classe 5 (espaços culturais e naturais).

Artigo 37.º

Usos dominantes

1 — As formas de ocupação e utilização do solo em áreas integradas nesta classe e suas categorias são essencialmente aquelas que decorrem dos seus destinos de uso e dos regimes de gestão específicos a que estejam eventualmente vinculadas, subordinando-se aos condicionamentos impostos pela preservação das suas potencialidades, pelo que não podem ser objecto de quaisquer acções que as diminuam ou destruam, salvo as previstas neste Regulamento e as excepções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.

2 — Nas áreas pertencentes à categoria 4.1 (espaços florestais de uso condicionado), as suas formas de ocupação e utilização e nomeadamente os seus planos de exploração devem subordinar-se às necessidades e exigências de protecção decorrentes das suas características de maior sensibilidade e fragilidade do ponto de vista ecológico e ambiental.

3 — Nas áreas pertencentes às categorias 4.3 (espaços agrícolas), 4.4 (espaços agrícolas de uso condicionado) e 4.5 (espaços agro-florestais de uso condicionado), as formas de ocupação e utilização devem garantir a preservação das suas potencialidades, nomeadamente as que decorrem do seu estatuto de possuírem solos integrados na Reserva Agrícola Nacional e, no caso das categorias 4.4 e 4.5, também na Reserva Ecológica Nacional.

4 — Exceptua-se do disposto dos números anteriores a construção de equipamentos, instalações ou infra-estruturas de interesse público reconhecido formalmente pelo município e por todas as entidades com jurisdição sobre a área em que se localizem, e desde que se realize de acordo com as exigências de legislação aplicável a cada situação.

5 — Complementando as disposições do presente Regulamento, o município pode, através da aprovação de regulamento específico devidamente fundamentado em estudos técnicos elaborados para o

efeito, condicionar ou proibir, em áreas integradas nesta classe de espaços, a plantação, utilização ou cultivo de espécies vegetais, a utilização de produtos químicos ou as actividades pecuárias que manifestamente possam fazer perigar as condições ambientais e o equilíbrio ecológico do território do concelho.

6 — Nos espaços que integram esta classe não é permitida a realização de operações de loteamento urbano nem qualquer fraccionamento de propriedades rústicas em parcelas de área inferior à correspondente à unidade de cultura legalmente fixada.

Artigo 38.º

Usos supletivos

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo anterior e da disciplina especial constante do artigo 44.º, relativa aos espaços pertencentes às categorias 4.1, 4.4 ou 4.5, nos espaços que integram esta classe e suas categorias só poderão ser autorizadas, como usos supletivos do uso dominante, as actividades, edificações, instalações e infra-estruturas a seguir enumeradas:

- a) Instalações directamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, silvo-pastoris ou florestais;
- b) Habitações unifamiliares;
- c) Empreendimentos de turismo no espaço rural.

2 — As autorizações a que se refere o número anterior ficam ainda condicionadas aos seguintes requisitos:

- a) O equilíbrio da paisagem não poderá ser perturbado pelas actividades, instalações ou edificações em causa, em razão da sua localização, volumetria ou aspecto exterior, nem pelas obras referentes à instalação das infra-estruturas julgadas necessárias em cada caso pelo município, sendo encargo e da responsabilidade do interessado as medidas necessárias a garantir aquele objectivo;
- b) Terão de estar garantidas a obtenção da água potável e energia eléctrica, a eficaz eliminação de esgotos e acesso automóvel à construção, sem prejuízo para terceiros, mediante a apresentação das autorizações e licenças legalmente exigíveis e dos projectos técnicos necessários, sendo da responsabilidade e encargo do proprietário a realização das respectivas obras;
- c) Serão estritamente cumpridas as disposições do presente Regulamento aplicáveis a cada caso, nomeadamente as constantes dos restantes artigos deste capítulo.

3 — Quando o local destinado à edificação ou instalação se situar em área subordinada aos regimes da Reserva Agrícola Nacional ou da Reserva Ecológica Nacional ou sujeita a qualquer outra servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, o cumprimento das disposições do presente Regulamento é cumulativo com o das condicionantes decorrentes daquelas servidões ou restrições, sem prejuízo do disposto no artigo 43.º

Artigo 39.º

Regras específicas para instalações adstritas às explorações

As instalações referidas na alínea a) do n.º 1 do artigo anterior só poderão ser autorizadas se cumprirem os seguintes requisitos cumulativamente com as regras gerais constantes do mesmo artigo e com todos os outros condicionamentos legalmente exigíveis:

- 1) Instalações de apoio às actividades agrícola, silvo-pastoril ou florestal que não se destinem a albergar animais. — A área total de construção deste tipo de edificações não poderá exceder os seguintes valores, em função do valor A da área da parcela em que se localizem:

- a) $25\% \times A$, se A não exceder 1000 m²;
- b) $250\text{ m}^2 + 10\% (A - 1000\text{ m}^2)$, se A for superior a 1000 m²;

- 2) Instalações agro-pecuárias. — A edificação de estábulos, salas de ordenha, pocilgas, aviários, coelheiras, ovis, canis, gatis e outras instalações para criação ou alojamento de animais domésticos ou selvagens, a localizar no exterior dos aglomerados, cumprirá as seguintes regras:

- a) Devem implantar-se preferencialmente em parcelas pertencentes à categoria 4.5 (espaços agro-florestais), só se admitindo a sua implantação em parcelas pertencentes a qualquer das outras categorias de espaços que integram esta classe no caso de reaproveitamento de instalações preexistentes ou quando o município reconheça que o interessado não dispõe de alternativa de localização economicamente viável, e sem prejuízo dos condicionamentos impostos por outras entidades que eventualmente detenham jurisdição sobre o local;

- b) A sua localização e implantação serão tais que garantam um afastamento mínimo de 200 m às linhas limites dos aglomerados (classe de espaços urbanos e urbanizáveis) e a quaisquer outras edificações existentes, licenciadas, ou previstas em projectos de ordenamento urbanístico ou operações de loteamento urbano plenamente eficazes, excepto em relação àquelas que se destinem exclusivamente a actividades agro-pecuárias, casos em que prevalecem os afastamentos mínimos legais ou regulamentares, quando existam;
- c) As parcelas onde se localizarem deverão possuir uma dimensão tal que a distância entre o perímetro exterior destas edificações e as extremas da mesma parcela nunca seja inferior a 10 m;
- d) As edificações desenvolver-se-ão num só piso acima do solo (piso térreo);
- e) A volumetria máxima admissível para o conjunto edificado é a que corresponder à aplicação do $COS(s) = 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ à área da parcela, cumulativamente com o disposto nas alíneas c) e d);
- f) Em função das características e condições específicas do local, o município poderá exigir condicionamentos suplementares que tenham por fim garantir a salubridade e a qualidade ambiental dos aglomerados e habitações localizados na envolvente;
- g) Nas situações de reaproveitamento de instalações preexistentes, as disposições das alíneas c), d) e e) só se aplicam no caso de se pretender a ampliação das mesmas instalações.

Artigo 40.º

Regras específicas para edifícios destinados a habitação

1 — Só poderão ser autorizadas novas edificações destinadas a habitação que se localizem em parcelas com dimensão e configuração que impossibilitem a formação gradual de novos aglomerados populacionais, exigindo-se a apresentação de prova documental de que:

- a) A área da parcela é de pelo menos 20 000 m² (2 ha);
- b) A parcela possui uma forma em planta que permite a inscrição, dentro dos seus limites, de um círculo com 25 m de raio.

2 — O cumprimento das exigências constantes do número anterior é cumulativo com a verificação dos requisitos gerais estipulados no artigo 38.º, com especial rigor para o disposto no seu n.º 3.

3 — Verificadas as condições enumeradas nos números anteriores, as edificações a autorizar deverão obedecer às seguintes regras:

- a) O conjunto edificado poderá albergar uma só habitação unifamiliar;
- b) O conjunto edificado tem de garantir um afastamento mínimo de 200 m a qualquer instalação agro-pecuária já existente salvo se esta se situar dentro da própria parcela e estiver devidamente legalizada;
- c) A área total do solo impermeabilizado pelas edificações, anexos, pátios e outros recintos exteriores pavimentados não poderá exceder 8 % da área da parcela integrada nesta classe;
- d) A volumetria máxima admissível para o conjunto edificado é a que corresponder à aplicação do $COS(s) = 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$ à área da parcela;
- e) As edificações novas não poderão ultrapassar a altura de 7,5 m, estabelecida nos termos do artigo 17.º;
- f) A destruição do coberto vegetal para implantação das edificações e para tratamento das suas áreas envolventes destinadas a usos que não sejam agrícolas ou florestais não poderá, no seu conjunto, exceder o dobro da área de implantação das edificações autorizadas.

4 — As condições estipuladas no n.º 1 não são exigíveis quando se trate de edificações para habitação promovidas por entidades públicas e que se destinem a responder às próprias necessidades de exploração ou salvaguarda, no interesse público, dos recursos agro-florestais.

5 — Na recuperação ou reconversão de usos de edifícios preexistentes não se exige a verificação do disposto do n.º 1, mas terão de ser cumpridas as disposições constantes do n.º 2 e das alíneas a) e b) do n.º 3, aplicando-se ainda o disposto nas restantes alíneas deste número quando as referidas recuperação ou reconversão de usos implicarem ampliação significativa dos edifícios preexistentes.

Artigo 41.º

Regras para empreendimentos de turismo no espaço rural

1 — Consideram-se enquadrados no conceito de «turismo no espaço rural» empreendimentos dos seguintes tipos:

- a) Turismo de habitação;
- b) Turismo rural;

- c) Agro-turismo;
- d) Hotéis rurais;
- e) Parques de campismo rurais.

2 — A estes empreendimentos, com especial relevo para as suas componentes edificadas, são exigidos os requisitos gerais estipulados no artigo 40.º e ainda os seguintes:

- a) O disposto no artigo 40.º, n.º 1, relativo à dimensão mínima e à configuração da parcela, salvo para o caso dos parques de campismo rurais, em que esta exigência não se coloca, e sem prejuízo do disposto na alínea c);
- b) O disposto no artigo 40.º, n.º 3, alíneas b) a f), com as ressalvas de que a percentagem referida na alínea c) é neste caso de 15 % e de que o valor do $COS(s)$ mencionado na alínea d) será de $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- c) O disposto no artigo 40.º, n.º 5, relativo à recuperação ou reconversão de usos de edifícios preexistentes.

Artigo 42.º

Regras específicas para equipamentos de interesse público

1 — Aos equipamentos de interesse público, e nomeadamente às suas componentes edificadas, aplicam-se, com as devidas adaptações, os requisitos gerais constantes do artigo 38.º e ainda, quando se trate de instalações destinadas ao alojamento ou à permanência continuada de pessoas, o disposto no n.º 2 do artigo anterior.

2 — O cumprimento das exigências constantes do número anterior pode ser dispensado em casos devidamente justificados e como tal aceites formalmente pelo município, quando se coloquem exigências técnicas especiais ou quando se trate de instalações de pequena dimensão de apoio a infra-estruturas ou serviços públicos ou de utilidade pública, nomeadamente instalações eléctricas, de telecomunicações, de captação ou tratamento de águas ou de tratamento de efluentes das redes públicas, de apoio à segurança de circulação de veículos, e similares.

Artigo 43.º

Disciplina das áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional

A disciplina de ocupação dos espaços pertencentes a qualquer das categorias 4.1 (espaços florestais de uso condicionado), 4.4 (espaços agrícolas protegidos de uso condicionado) ou 4.5 (espaços agro-florestais de uso condicionado), por serem áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional, subordinar-se-á ao regime legalmente instituído para esta reserva, com as excepções concretizadas nos números seguintes, a integrar no conceito de usos já previstos constante daquele regime legal:

- 1) É admissível a realização de acções que ocorram na Região Demarcada do Douro e que tenham por interesse as actividades vitivinícolas e agrícolas tradicionais, entendidas estas como as inerentes à olivicultura e fruticultura, nomeadamente a alteração da topografia para adaptação dos terrenos às culturas e abertura de acessos cuja largura não exceda os 4 m, desde que sujeitas previamente ao parecer do organismo competente, designado pelo Ministério da Agricultura;
- 2) Admitem-se ainda construções, ampliações e remodelações de edifícios inerentes às actividades referidas no número anterior desde que sujeitas às condicionantes definidas nos n.ºs 3 e 4 deste artigo;
- 3) Construções, ampliações e remodelações de edificações de apoio à actividade agrícola:
 - a) Altura máxima acima do solo na situação mais desfavorável de 6 m, salvo instalações técnicas devidamente justificadas;
 - b) Área de implantação não superior a 750 m;
 - c) Área mínima da parcela de 3 ha ou área mínima da exploração com plena posse e afecta à mesma actividade agrícola de 10 ha;
 - d) A declividade natural do terreno não deverá ultrapassar o valor de 40 %;
 - e) Poderá a Câmara Municipal, conforme as circunstâncias, exigir estudos de modelação do terreno, integração e inserção da construção no terreno natural;

- 4) Construções, ampliações ou remodelações de habitações destinadas à fixação do proprietário agrícola ou ao apoio da actividade agrícola ou florestal:

- a) Altura máxima acima do solo na situação mais desfavorável de dois pisos ou 7 m;
- b) Área mínima da parcela de 2 ha;
- c) Coeficiente de afectação do solo de 0,01;

- d) Área máxima de impermeabilização do solo não superior a 0,02;
 - e) A declividade do terreno não deverá nunca ultrapassar o valor de 50 %;
 - f) Poderá a Câmara Municipal, conforme as circunstâncias, exigir estudos específicos de modelação do terreno, integração e inserção das construções no terreno natural;
- 5) A reconversão de usos de actividades preexistentes que não se enquadrem nas finalidades e normas referidas nos números anteriores fica sujeita às disposições da lei geral.

Artigo 44.º

Reconversão de usos para exploração florestal

1 — Não é permitida em parcelas pertencentes a qualquer das categorias que integram esta classe a reconversão ou reconstituição de usos do seu solo para usos florestais que possam inviabilizar ou prejudicar a exploração da vinha em parcelas contíguas ou próximas.

2 — A interdição referida no número anterior é extensiva a quaisquer actos preparatórios das mesmas reconversões de usos, nomeadamente a destruição do coberto vegetal preexistente e a alteração da topografia do terreno por meio de aterros ou escavações.

3 — Os interessados em realizar as reconversões de usos ou os seus actos preparatórios anteriormente referidos só poderão iniciar a sua execução se obtiverem do município documento comprovativo de que os mesmos actos não se inserem no âmbito das interdições instituídas nos números anteriores, e após estarem na posse daquele documento.

4 — O documento atrás referido deverá ser solicitado pelo interessado, mediante requerimento, em termos a regulamentar pelo município, nomeadamente no que se refere aos elementos que devem instruir o processo e aos prazos a cumprir na emissão da resposta.

5 — Para fundamentar a sua resposta ao requerido o município solicitará parecer sobre o mesmo à entidade detentora do cadastro da vinha da Região Demarcada do Douro, devendo o teor daquele parecer constituir critério fundamental de decisão.

6 — O interessado será também informado, por escrito, da decisão do município, caso esta seja desfavorável à emissão do aludido documento comprovativo.

7 — O disposto neste artigo não se aplica a parcelas situadas nas freguesias de Pópulo e Vila Verde.

CAPÍTULO VI

Espaços culturais e naturais (classe 5)

Artigo 45.º

Caracterização

Integram esta classe as áreas do território concelhio que constituem ou onde se localizam os seus valores patrimoniais de maior interesse e importância, sejam culturais ou naturais, e que, como tal, são merecedores de uma disciplina de utilização e transformação mais exigente que a da mera protecção passiva dos referidos valores.

Artigo 46.º

Categorias de espaços culturais e naturais

1 — De acordo com a natureza e características dos valores patrimoniais em causa, os espaços que constituem esta classe subdividem-se nas seguintes categorias:

- Categoria 5.1 — espaços culturais;
- Categoria 5.2 — espaços de uso diversificado;
- Categoria 5.3 — espaços naturais.

2 — A categoria 5.1 inclui os espaços que integram valores importantes do património arqueológico ou edificado concelhio e áreas envolventes a eles adstritas e para os quais as regras de ocupação, uso e transformação do solo devem subordinar-se fundamentalmente a critérios de salvaguarda e valorização dos valores patrimoniais em questão, podendo integrar no seu perímetro áreas complementares com características semelhantes às da categoria 5.3 (espaços naturais).

3 — A categoria 5.2 inclui os espaços, que podem eventualmente integrar elementos patrimoniais arqueológicos, edificados ou naturais, onde se privilegia o desenvolvimento mais intensivo, isoladamente ou em conjunto, de actividades culturais, religiosas, recreativas, desportivas ou de lazer em geral.

4 — A categoria 5.3 integra as áreas do território concelhio que constituem o seu património natural mais sensível nos aspectos

ecológico, paisagístico e ambiental e que não tenham sido integrados em qualquer das categorias da classe 4 (espaços agrícolas e florestais), compreendendo, nomeadamente:

- a) Os leitos dos cursos de água e suas margens, as zonas ameaçadas pelas cheias e zonas húmidas adjacentes, salvo as que se localizam no interior de espaços pertencentes às classes 1 (espaços urbanos e urbanizáveis), 2 (espaços industriais) ou às restantes categorias da classe 5 (espaços culturais e naturais), onde porém se mantêm todas as condicionantes decorrentes das servidões hídricas e da restante legislação relativa à protecção dos recursos hídricos;
- b) A área de escarpas e encostas do rio Tua.

Artigo 47.º

Estatuto de ocupação e utilização dos espaços culturais e de uso diversificado (categorias 5.1 e 5.2)

1 — As formas de ocupação e utilização de cada um dos espaços que pertencem ou venham a pertencer às categorias 5.1 ou 5.2 devem ser disciplinadas por planos de ordenamento (em geral, planos de pormenor ou planos de salvaguarda) cujas disposições garantirão a preservação e valorização dos elementos patrimoniais em causa e otimizarão as condições da sua fruição pública.

2 — Na elaboração e nas disposições a adoptar nos referidos planos de ordenamento deve atender-se ao seguinte:

- a) As áreas que constituem estes espaços devem tendencialmente passar a constituir espaços públicos ou de acesso e utilização públicos, ainda que condicionados;
- b) As exigências de salvaguarda e valorização dos elementos patrimoniais devem condicionar os usos e ocupações possíveis das diferentes áreas e na respectiva disciplina, com especial incidência nas disposições destinadas a evitar o desvirtuamento ou a intensificação excessiva dos referidos usos;
- c) No estrito respeito dos princípios de ordenamento atrás referidos, os planos poderão contemplar a instalação de equipamentos de tipo turístico dentro dos respectivos perímetros de intervenção, bem como a integração urbanística de núcleos de edificação habitacional eventualmente já existentes.

Artigo 48.º

Estatuto de ocupação e utilização dos espaços naturais (categoria 5.3)

1 — As formas de ocupação e utilização do solo dos espaços pertencentes a esta categoria subordinam-se estritamente às exigências e condicionamentos impostos pelas necessidades da sua protecção e da manutenção geral das suas potencialidades naturais.

2 — Nos espaços integrados nesta classe são proibidas as acções de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, instalação de empreendimentos industriais ou turísticos, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações, destruição do coberto vegetal e explorações de recursos geológicos.

3 — Exceptuam-se do disposto no número anterior os actuais usos do solo ou actividades que possam ser considerados preexistentes, nos termos do artigo 6.º, as realizações já previstas neste Plano Director Municipal e acções de interesse público ou de alto interesse para o desenvolvimento do concelho, desde que estas sejam prévia e formalmente reconhecidas como tal pelo município, e sem prejuízo das competências legais de outras entidades com jurisdição sobre as áreas em que tais acções se localizem e das restantes disposições do presente Regulamento aplicáveis a cada caso.

4 — O município poderá disciplinar os usos e actividades em áreas integradas nesta categoria de espaços através de planos de ordenamento ou regulamentos, destinados a concretizar, para as áreas em causa, os princípios e critérios de gestão enunciados nos números anteriores, de modo a garantir que os referidos usos e actividades se desenvolvam de forma compatível com as características e potencialidades naturais das mesmas áreas.

Artigo 49.º

Alteração dos usos actuais

1 — Salvo para atender a situações de emergência para salvaguarda das suas características e potencialidades fundamentais, não são autorizadas alterações aos uso e ocupação do solo em espaços das categorias 5.1 ou 5.2 enquanto não forem plenamente eficazes os planos de ordenamento referidos no artigo 47.º

2 — Sem prejuízo dos condicionamentos decorrentes de servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, e das competências de outras entidades com jurisdição sobre áreas integradas na

categoria 5.3, a realização de qualquer dos actos enumerados no artigo 3.º e não expressamente proibido nos termos do artigo anterior depende sempre da prévia autorização do município.

CAPÍTULO VII

Espaços infra-estruturais (classe 6)

Artigo 50.º

Caracterização

Integram esta classe as áreas já ocupadas ou destinadas a ser ocupadas com grandes infra-estruturas e que, pela sua configuração espacial, não possam estar abrangidas pelo conceito de espaço-canal.

Artigo 51.º

Categorias de espaços infra-estruturais

1 — De acordo com a natureza dos usos neles existentes ou previstos, os espaços infra-estruturais subdividem-se nas seguintes categorias:

Categoria 6.1 — espaços para infra-estruturas de transportes e comunicações;

Categoria 6.2 — espaços para infra-estruturas de saneamento básico.

2 — A categoria 6.1 integra as áreas adstritas ao aeródromo de Chã, incluindo as ocupadas com as respectivas instalações de apoio.

3 — Na categoria 6.2 inclui-se a área ocupada com o depósito municipal de lixo e resíduos sólidos, englobando a área envolvente de protecção.

Artigo 52.º

Estatuto de ocupação e utilização

1 — Nos espaços que integram as categorias desta classe só são permitidos os usos e ocupações directamente relacionados com a sua função ou com esta compatíveis, de acordo com os respectivos estatutos de funcionamento, planos directores, projectos ou outros instrumentos reguladores das mesmas actividades.

2 — Nas áreas reservadas para a instalação ou expansão das infra-estruturas referidas neste capítulo, não são permitidas transformações dos actuais usos do solo que prejudiquem ou dificultem a futura instalação ou expansão das mesmas.

3 — Os espaços destinados a estas infra-estruturas terão a dimensão suficiente para abrangerem as áreas de segurança ou protecção próximas exigidas pela natureza específica de cada uma delas.

4 — No caso do depósito municipal de resíduos sólidos, a área de protecção referida no número anterior é constituída por uma faixa envolvente do depósito propriamente dito, com uma largura mínima de 200 m, que deve ser vedada pelo seu perímetro exterior, e dentro da qual só é permitido edificar instalações de apoio directo à gestão do mesmo depósito.

CAPÍTULO VIII

Espaços-canais (classe 7)

Artigo 53.º

Caracterização

1 — Integram esta classe as áreas ou faixas de território, de configuração essencialmente linear, ocupadas pela implantação física de infra-estruturas, existentes ou programadas, que possuam efeito de barreira física entre os espaços que as marginam.

2 — Incluem-se ainda nos espaços-canais as áreas adjacentes às referidas infra-estruturas imprescindíveis à sua implantação e funcionamento, tais como obras de arte, viadutos, bermas, taludes, trincheiras, valetas, aquedutos e elementos similares.

3 — Quando as áreas ou faixas adstritas às infra-estruturas acima mencionadas forem vedadas lateralmente, considera-se como espaço-canal toda a área compreendida no interior das mesmas vedações.

Artigo 54.º

Categorias de espaços-canais

1 — De acordo com a sua natureza específica, os espaços-canais subdividem-se nas seguintes categorias:

Categoria 7.1 — rede rodoviária fundamental;

Categoria 7.2 — rede ferroviária.

2 — A categoria 7.1 é constituída pelas estradas integradas na rede viária nacional fundamental e, de um modo geral, por todas as ou-

tras que têm ou venham a ter restrições ou proibições de acessos marginais que não sejam vias públicas, incluindo, nomeadamente, todos os troços de vias que são vedados marginalmente.

3 — Na categoria 7.2 inclui-se a linha de caminho de ferro do Douro.

Artigo 55.º

Estatuto de utilização

1 — As áreas integradas nos espaços-canais só podem ser utilizadas para os fins consignados no respectivo estatuto, sendo interditas todas as acções ou ocupações que impeçam ou prejudiquem o seu normal funcionamento.

2 — Sem prejuízo das excepções eventualmente previstas na lei geral, não é permitida a criação de novas passagens de nível à linha de caminho de ferro, salvo em situações, com carácter temporário, de necessidade premente formalmente reconhecida pelo município, e desde que se verifique a concordância ou autorização de todas as entidades com jurisdição territorial ou funcional sobre cada caso concreto, de acordo com a tramitação legal aplicável.

TÍTULO III

Áreas de protecção, condicionamento ou reserva

CAPÍTULO IX

Infra-estruturas

Artigo 56.º

Rede rodoviária

1 — Os condicionamentos relativos a afastamentos, zonas *non aedificandi* e acessibilidade marginal a respeitar nas áreas situadas nas proximidades das redes rodoviárias nacional e municipal são os estabelecidos na legislação em vigor.

2 — As vias municipais que se destinem a exercer a função de variantes a estradas integradas na rede nacional serão aplicáveis os condicionamentos estabelecidos para as vias que elas vêm substituir, salvo em troços abrangidos por planos de urbanização ou planos de pormenor, se estes dispuserem de maneira diferente sobre a matéria.

Artigo 57.º

Rede ferroviária

1 — A linha de caminho de ferro do Douro, bem como a restante rede de infra-estruturas ferroviárias existente ou prevista, e sem prejuízo de faixas de dimensão superior legalmente definidas, beneficia de faixas de protecção *non aedificandi* situadas para um e outro lado da linha, cada uma com largura de 10 m, medida na horizontal a partir de:

- a) A aresta superior do talude de escavação ou a aresta inferior do talude do aterro;
- b) Uma linha traçada a 4 m da aresta exterior do carril mais próximo, na ausência dos pontos de referência indicados na alínea anterior.

2 — É interdita a construção de edifícios destinados a instalações industriais a distância inferior a 40 m, medida conforme descrito no número anterior.

Artigo 58.º

Aeródromo

1 — Na área envolvente do aeródromo de Chã são adoptadas como condicionamentos à edificação ou outros actos que possam prejudicar as condições de operação das aeronaves as disposições técnicas constantes da legislação em vigor respeitante à vizinhança de aeródromos, e cujos elementos fundamentais relativos ao aeródromo de Chã constam da planta de ordenamento.

2 — Na gestão territorial da área referida no número anterior, o município tomará como orientação o memorando elaborado para o efeito pela Empresa Pública Aeroportos e Navegação Aérea, entidade que deve sempre ser consultada nos casos previstos na lei ou em situações de dúvida ou indefinição.

3 — As disposições dos números anteriores deixarão de vigorar se e quando for instituída, pela entidade competente, servidão aeronáutica para o referido aeródromo e sua vizinhança, passando a prevalecer os condicionamentos técnicos e processuais criados por essa servidão.

4 — O município poderá estabelecer, por meio de plano de urbanização ou projecto de ordenamento urbanístico, condicionamentos mais exigentes que os referidos nos números anteriores.

CAPÍTULO X

Património arqueológico e edificado

Artigo 59.º

Património arqueológico

1 — Os elementos de património arqueológico enumerados no anexo n.º 2 deste Regulamento e referenciados pelas siglas ARQ 1 ou ARQ 2 não podem ser demolidos, no todo ou em parte, nem ser objecto de obras ou intervenções, mesmo de mero restauro, que possam diminuir ou prejudicar o seu interesse e valor histórico-cultural, nomeadamente no que se refere a alterações da traça original.

2 — As áreas de protecção dos sítios ou vestígios arqueológicos enumerados no anexo n.º 2 deste Regulamento e referenciados pela sigla ARQ 1 são as delimitadas por uma linha poligonal traçada na envolvente dos elementos arqueológicos já conhecidos, a uma distância nunca inferior a 200 m dos mesmos.

3 — O processo de autorização ou licenciamento de qualquer obra ou intervenção nos elementos do património arqueológico ou em qualquer local abrangido pelas suas áreas de protecção será obrigatoriamente instruído com parecer dos serviços de arqueologia do município, se existirem, ou de organismos exteriores ao município com competências ou idoneidade reconhecidas nestas matérias.

4 — Tendo em conta o teor dos pareceres referidos no número anterior, o município poderá não autorizar a obra ou intervenção pretendidas ou ainda impor condicionamentos à sua execução, incluindo a possibilidade, quando tal se justifique, de mandar suspender o prosseguimento da mesma.

5 — Quando se verificar a ocorrência de vestígios arqueológicos em local exterior às áreas referidas nos n.ºs 1 e 2, o município deverá estabelecer uma área de protecção preventiva, dar conhecimento do facto aos organismos estatais competentes e providenciar trabalhos arqueológicos de emergência, com vista a determinar o seu interesse; caso este o justifique, o município estabelecerá uma área de protecção definitiva, que ficará subordinada às disposições constantes dos números anteriores.

Artigo 60.º

Património edificado

1 — O município pode impedir a demolição, no todo ou em parte, dos elementos de património edificado enumerados no anexo n.º 2 deste Regulamento e referenciados pelas siglas EDI 1, EDI 2 ou SIT, bem como as obras ou intervenções, mesmo de mero restauro, que possam diminuir ou prejudicar o seu interesse e valor histórico-cultural, nomeadamente no que se refere a alterações da traça original.

2 — Os projectos das obras ou intervenções mencionadas no número anterior que vierem a ser autorizadas devem ser elaborados sob a responsabilidade de técnicos especializados de qualificação reconhecida e subscritos por estes, que devem também responsabilizar-se pelo acompanhamento das mesmas.

3 — Os elementos patrimoniais referidos no anexo n.º 2 deste Regulamento e referenciados pela sigla EDI 1 beneficiam de uma área de protecção que abrange o território delimitado por uma linha traçada a 50 m de distância do elemento patrimonial em questão, contados a partir do seu perímetro exterior, e ainda todo o espaço público envolvente, bem como os edifícios que confinam com o mesmo espaço público.

4 — A delimitação da área de protecção referida no número anterior poderá sofrer ajustamentos através de duas vias:

- a) De acordo com a área de protecção que for eventualmente definida por entidade estatal competente para classificar o património, quando mais abrangente;
- b) Por aprovação pelo município do estudo ou plano de salvaguarda do bem imóvel, de acordo com as propostas desse estudo.

5 — Quaisquer obras ou intervenções dentro das áreas de protecção referidas poderão ser sujeitas a condicionamentos especiais de ordem estética ou formal por parte do município, devendo os respectivos projectos e acompanhamento obedecer ao disposto no n.º 2.

6 — A disciplina constante dos números anteriores é extensiva a imóveis e outros elementos de património localizados dentro dos perímetros de sítios, aglomerados ou áreas urbanas (centros históricos) delimitadas como «áreas a preservar» em planos de urbanização ou planos de pormenor, os quais deverão conter as disposições concretas a observar para o efeito.

Artigo 61.º

Conjuntos patrimoniais

1 — São considerados conjuntos patrimoniais a salvaguardar os núcleos tradicionais de São Mamede de Ribatua, Vilar de Maçada e Sanfins do Douro.

2 — Por deliberação dos órgãos competentes do município, a classificação de conjunto patrimonial a salvaguardar pode ser atribuída a outros aglomerados ou áreas que deles façam parte.

3 — Os conjuntos patrimoniais a salvaguardar beneficiam de uma área de protecção a estabelecer pelo município, fundamentada em estudo técnico apropriado.

4 — Dentro da área de protecção aplica-se às edificações e outros elementos patrimoniais existentes o disposto nos n.ºs 1, 2 e 5 do artigo anterior.

5 — O município deverá impor condicionamentos estéticos às novas construções a edificar dentro das áreas de protecção referidas neste artigo, de modo a garantir a manutenção da traça tradicional do aglomerado.

6 — Enquanto não for estabelecida a delimitação específica referida no n.º 3, as disposições do presente artigo são extensivas à totalidade do perímetro urbano do respectivo aglomerado.

CAPÍTULO XI

Unidades operativas de planeamento

Artigo 62.º

Áreas a submeter a plano de urbanização

Constituem áreas a disciplinar prioritariamente por plano de urbanização os perímetros urbanos de Alijó e Pinhão.

Artigo 63.º

Perímetro de emparcelamento de Vila Verde

1 — Constitui unidade operativa de planeamento o perímetro de emparcelamento rural integrado de Vila Verde, com a delimitação espacial que vier a ser adoptada no respectivo projecto.

2 — Enquanto o referido projecto não for aprovado, é considerada como unidade operativa de planeamento a totalidade da área da freguesia de Vila Verde.

3 — Deve ser sujeita a parecer prévio do Instituto de Estruturas Agrárias e Desenvolvimento Rural a aprovação de projectos de grandes infra-estruturas ou equipamentos, ou a execução das respectivas obras, a realizar dentro do perímetro referido nos números anteriores.

ANEXO N.º 1

Delimitação do perímetro dos aglomerados na escala de 1:10 000

(Artigo 9.º)

ÍNDICE

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ		
DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS		

FICHA	FREGUESIA	LUGAR
01	Alijó	Alijó
02	Alijó	Granja
03	Alijó	Presandães
04	Amieiro	Amieiro
05	Carlão	Carlão
06	Carlão	Casas da Seara
07	Carlão	Franzilhal
08	Casal de Loivos	Casal de Loivos

FICHA	FREGUESIA	LUGAR
09	Castedo	Castedo
10	Cotas	Cotas
11	Cotas	Póvoa
12	Favaios	Favaios
13	Favaios	Mondego
14	Favaios	Soutelinho
15	Pegarinhos	Pegarinhos e Castorigo
16	Pegarinhos	Vale de Mir
17	Pinhão	Pinhão
18	Pópulo	Pópulo e Alto do Pópulo
19	Pópulo	Casas da Estrada e Vale de Cunho
20	Pópulo	Cal de Bois
21	Ribalonga	Ribalonga
22	Ribalonga	Rapadoura
23	Sanfins do Douro	Sanfins do Douro
24	Sanfins do Douro	Cheires
25	Sanfins do Douro	Agrelos
26	Santa Eugénia	Santa Eugénia
27	S. Mamede Ribatua	S. Mamede Ribatua
28	S. Mamede Ribatua	Safres
29	Vale de Mendiz	Vale de Mendiz
30	Vila Chã	Vila Chã
31	Vila Chã	Chã
32	Vila Chã	Carvalho
33	Vila Verde	Vila Verde
34	Vila Verde	Balsa e Vale de Agodim
35	Vila Verde	Freixo
36	Vila Verde	Fundões
37	Vila Verde	Jorjais
38	Vila Verde	Perafita
39	Vila Verde	Souto de Escarão
40	Vilar de Maçada	Vilar de Maçada
41	Vilar de Maçada	Cabeda
42	Vilar de Maçada	Ferrestes e Sarradela
43	Vilar de Maçada	Francelos
44	Vilarinho de Cotas	Vilarinho de Cotas

Legenda:

- Aglomerados - Áreas Consolidadas
- Aglomerados - Principais áreas de Expansão

Classe 1 - Espaços Urbanos e Urbanizáveis

Escala - 1/10 000

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALLJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha:	Freguesia:	Lugar:
nº 1	ALLJÓ	ALLJÓ



PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALLJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha:	Freguesia:	Lugar:
nº 2	ALLJÓ	GRANJA



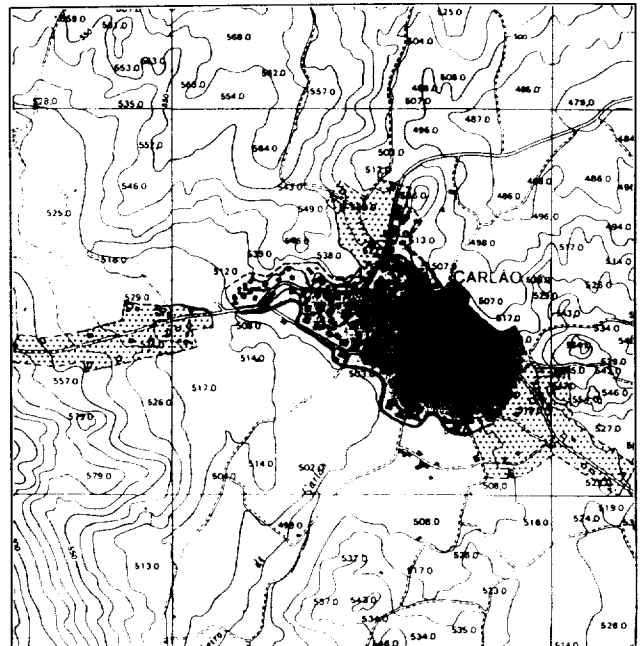
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha:
n.º 3Freguesia:
ALIJÓLugar:
PRESANDÃES

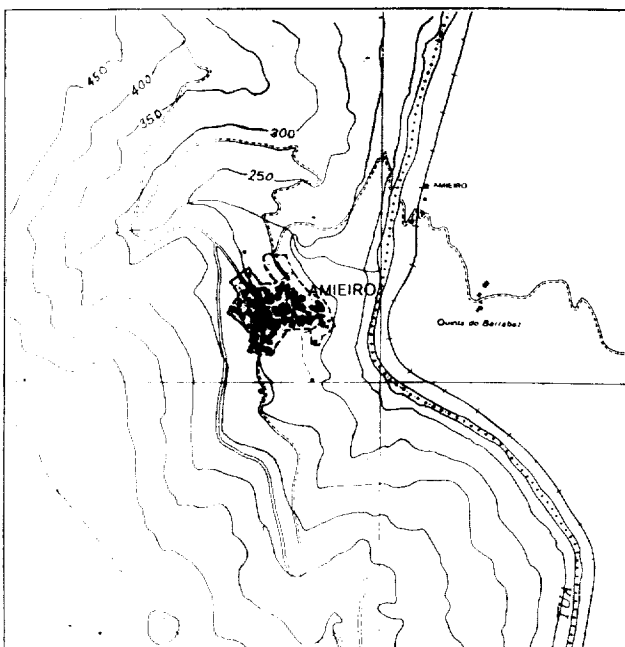
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha:
n.º 5Freguesia:
CARLÃOLugar:
CARLÃO

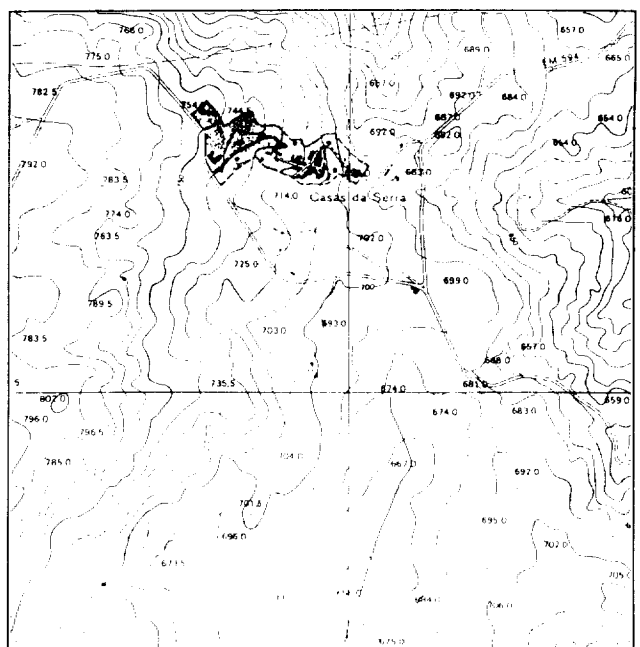
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha:
n.º 4Freguesia:
AMIEIROLugar:
AMIEIRO

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

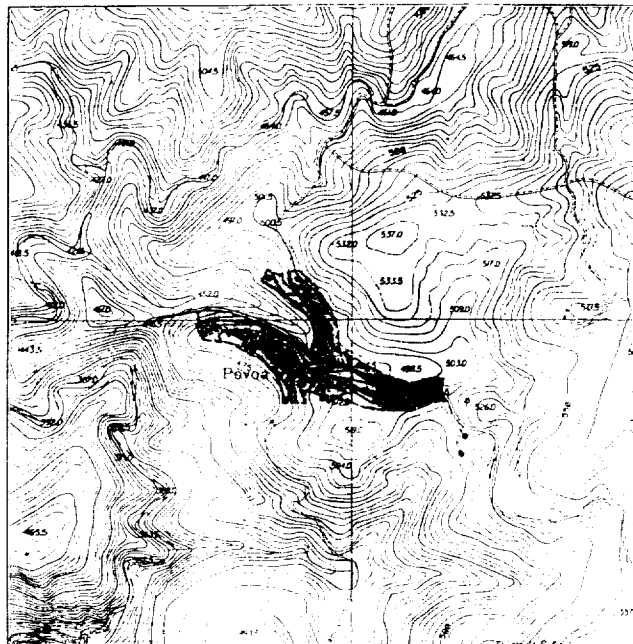
DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha:
n.º 6Freguesia:
CARLÃOLugar:
CASAS DA SERRA

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha:	Freguesia:	Lugar:
nº 11	COTAS	PÓVOA



PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha:	Freguesia:	Lugar:
nº 13	FAVAIOS	MONDEGO



PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

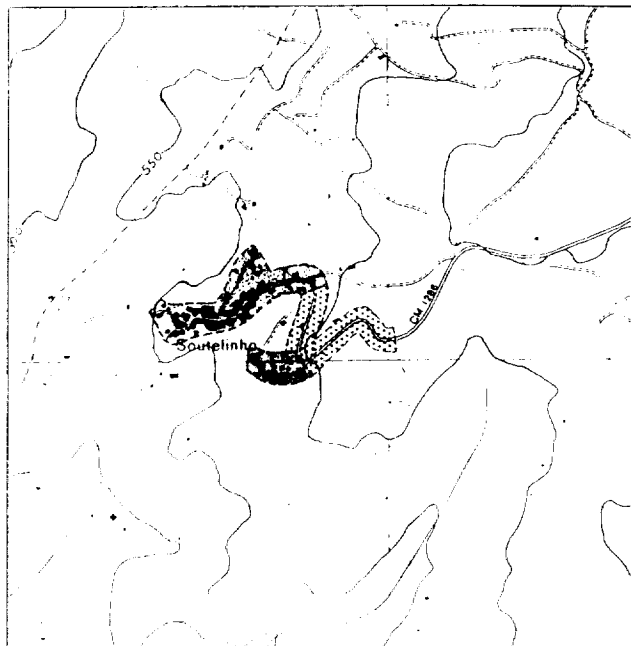
Ficha:	Freguesia:	Lugar:
nº 12	FAVAIOS	FAVAIOS



PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha:	Freguesia:	Lugar:
nº 14	FAVAIOS	SOUTELINHO



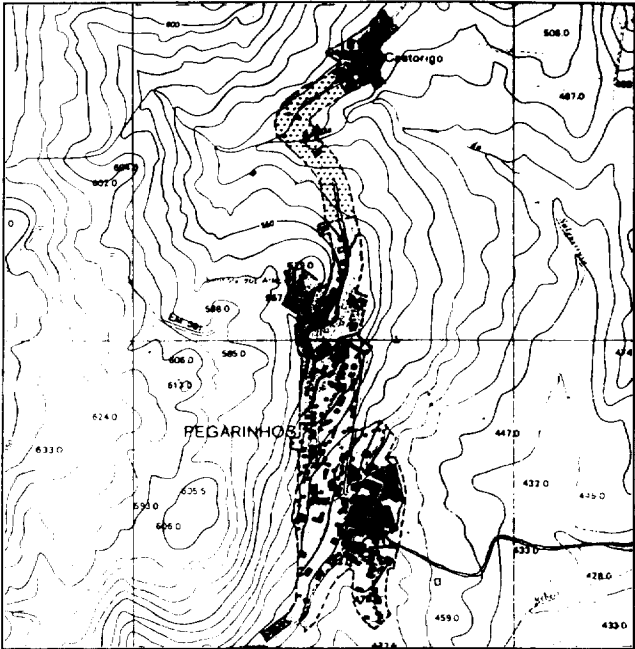
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha:
nº 15

Freguesia:
PEGARINHOS

Lugar:
PEGARINHOS E CASTORIGO



PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha:
nº 17

Freguesia:
PINHÃO

Lugar:
PINHÃO



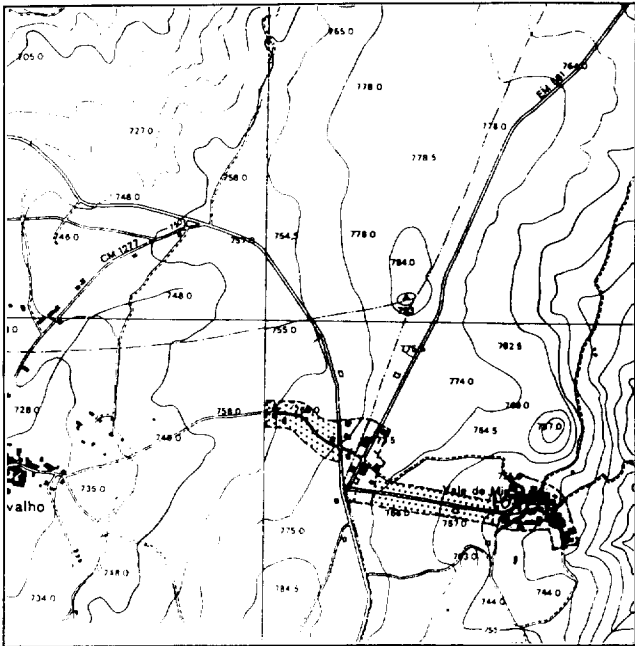
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha:
nº 16

Freguesia:
PEGARINHOS

Lugar:
VALE DE MIR



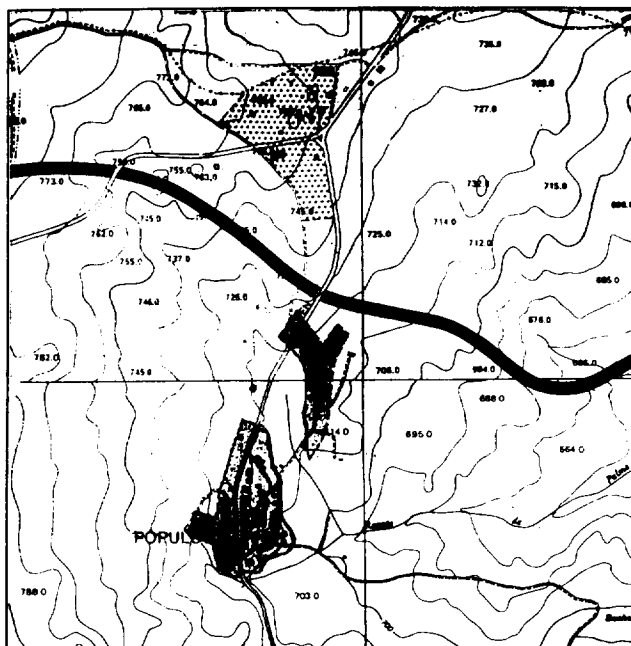
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha:
nº 18

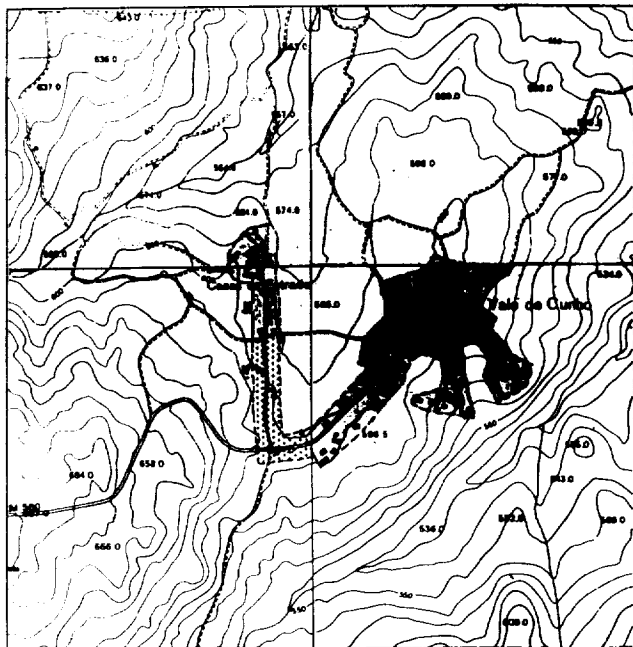
Freguesia:
PÓPULO

Lugar:
PÓPULO E ALTO DO PÓPULO



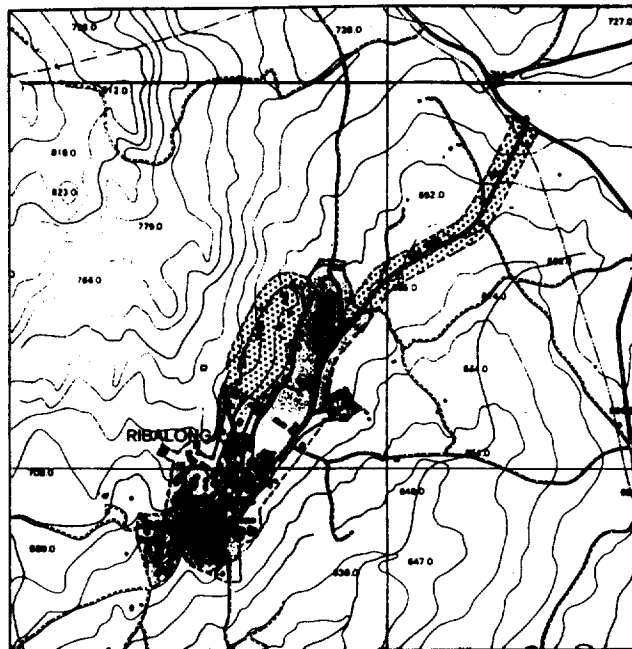
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha:
nº 19Freguesia:
PÓPULOLugar:
VALE DE CUNHO E
CASAS DA ESTRADA

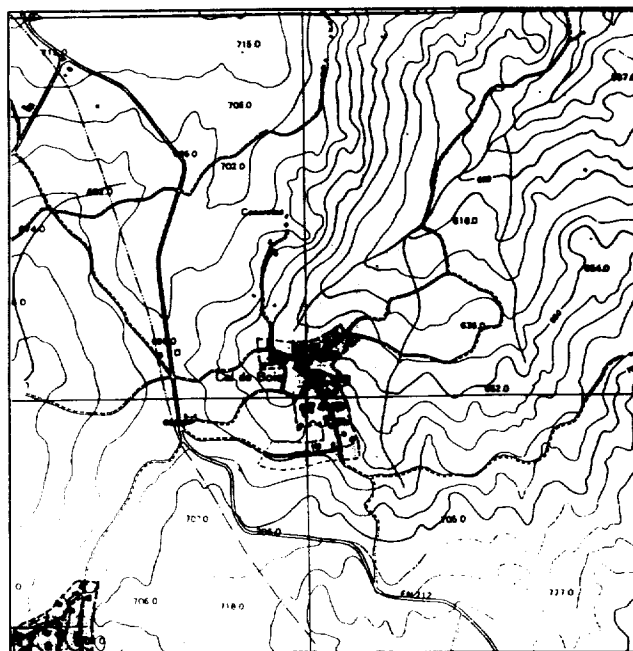
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha:
nº 21Freguesia:
RIBALONGALugar:
RIBALONGA

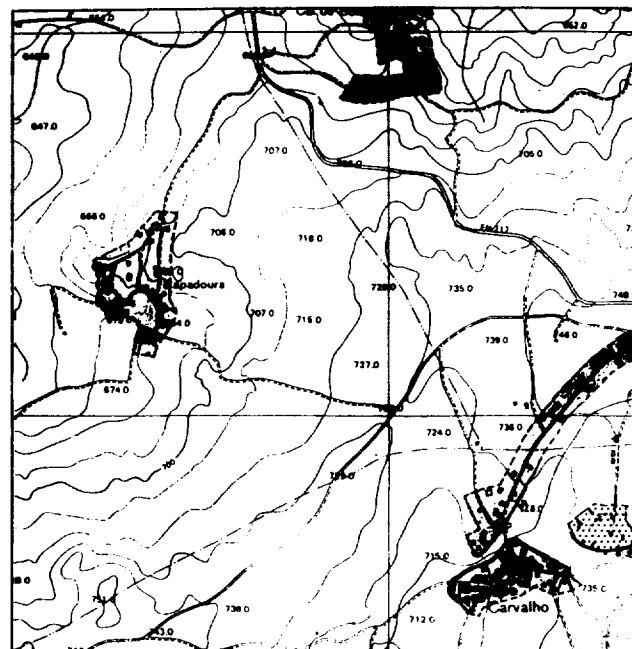
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha:
nº 20Freguesia:
PÓPULOLugar:
CAL DE BOIS

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha:
nº 22Freguesia:
RIBALONGALugar:
RAPADOURA

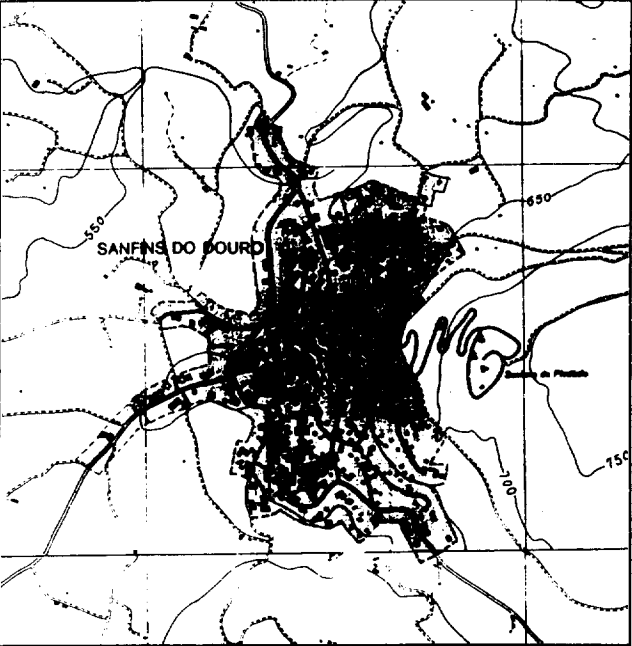
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALLJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha: n.º 23

Freguesia: SANFINS DO DOURO

Lugar: SANFINS DO DOURO



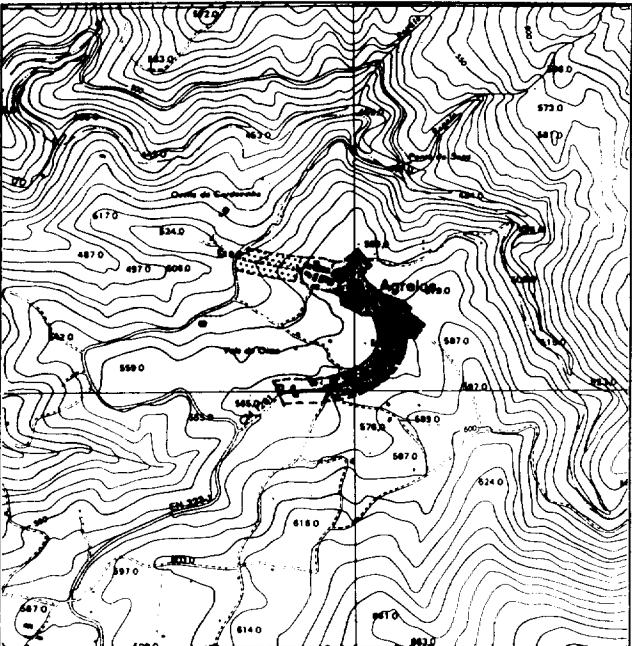
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALLJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha: n.º 25

Freguesia: SANFINS DO DOURO

Lugar: AGRELOS



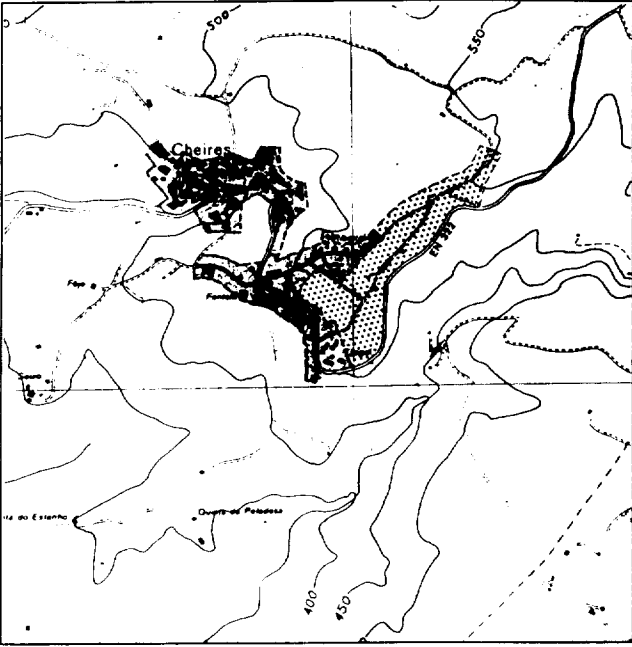
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALLJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha: n.º 24

Freguesia: SANFINS DO DOURO

Lugar: CHEIRES



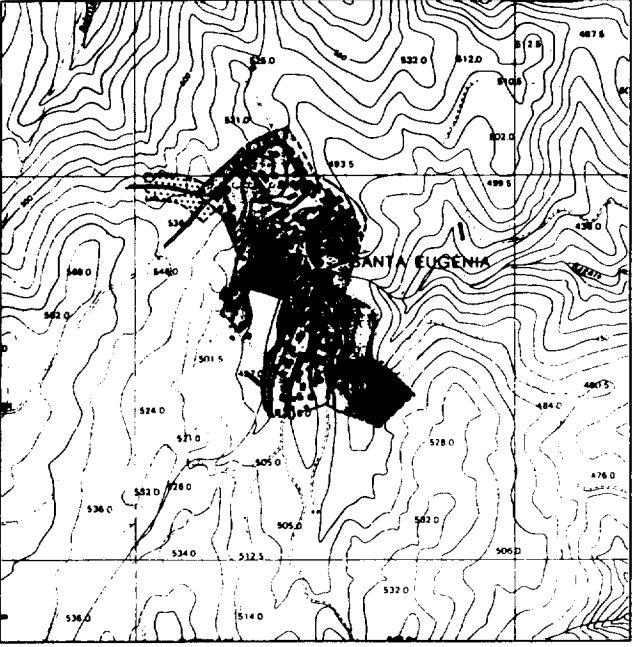
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALLJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha: n.º 26

Freguesia: STª EUGÉNIA

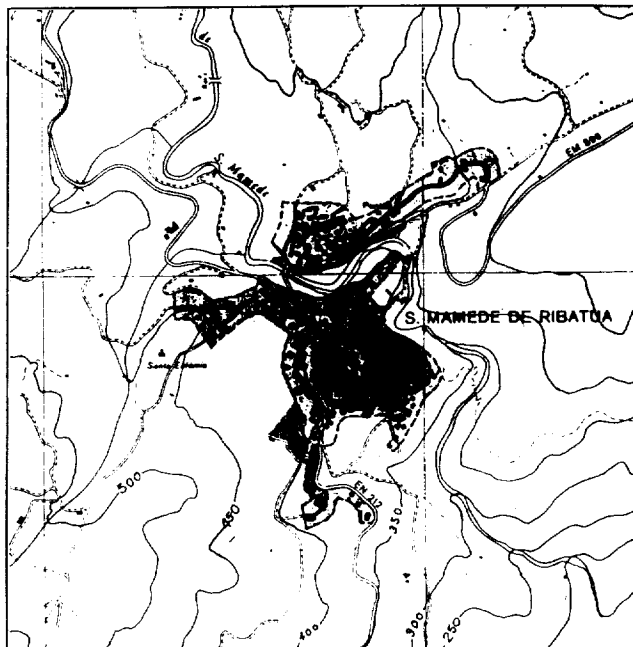
Lugar: STª EUGÉNIA



PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

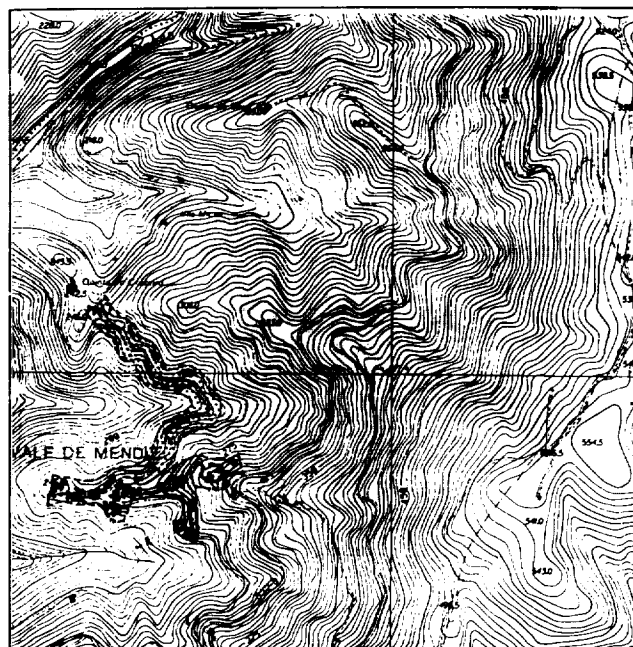
Ficha: nº 27	Freguesia: S. MAMEDE DE RIBATU	Lugar: S. MAMEDE DE RIBATUA
-----------------	-----------------------------------	--------------------------------



PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

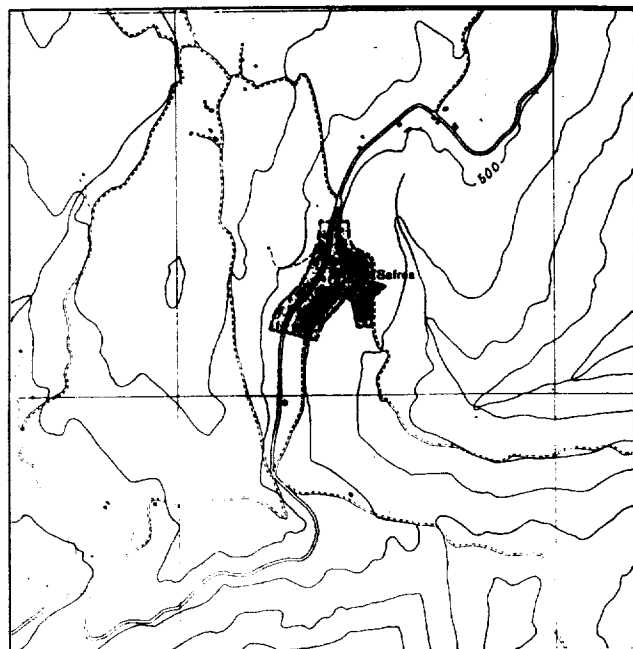
Ficha: nº 29	Freguesia: VALE DE MENDIZ	Lugar: VALE DE MENDIZ
-----------------	------------------------------	--------------------------



PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

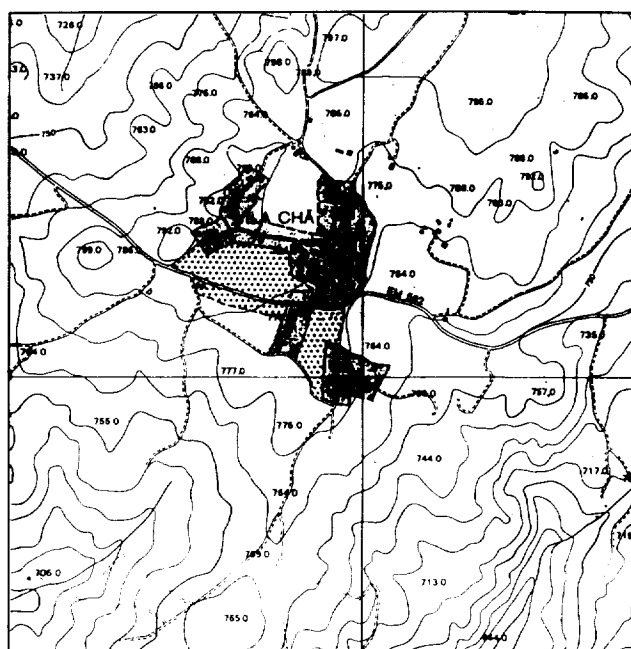
Ficha: nº 28	Freguesia: S. MAMEDE DE RIBATU	Lugar: SAFRES
-----------------	-----------------------------------	------------------



PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

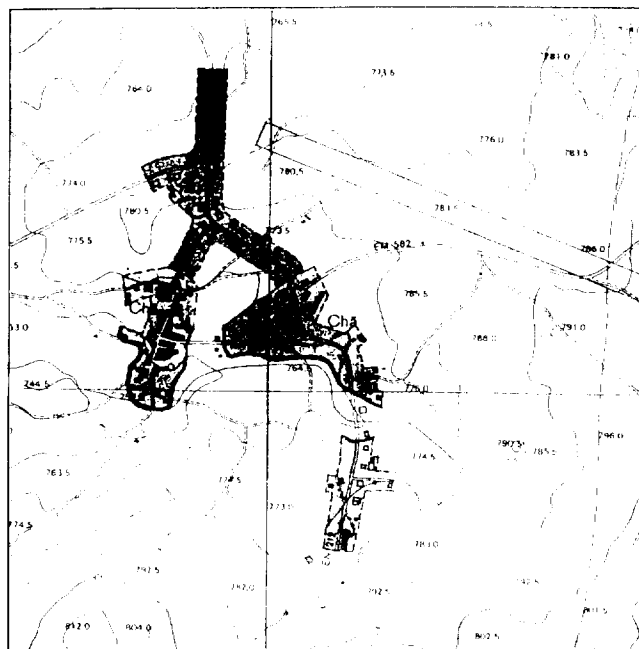
Ficha: nº 30	Freguesia: VILA CHÃ	Lugar: VILA CHÃ
-----------------	------------------------	--------------------



PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALLJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

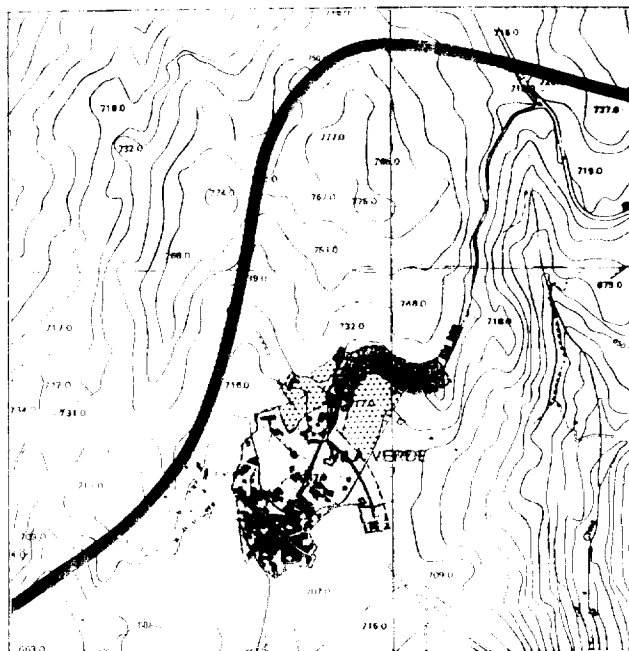
Ficha: n.º 31	Freguesia: VILA CHÃ	Lugar: CHÃ
------------------	------------------------	---------------



PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

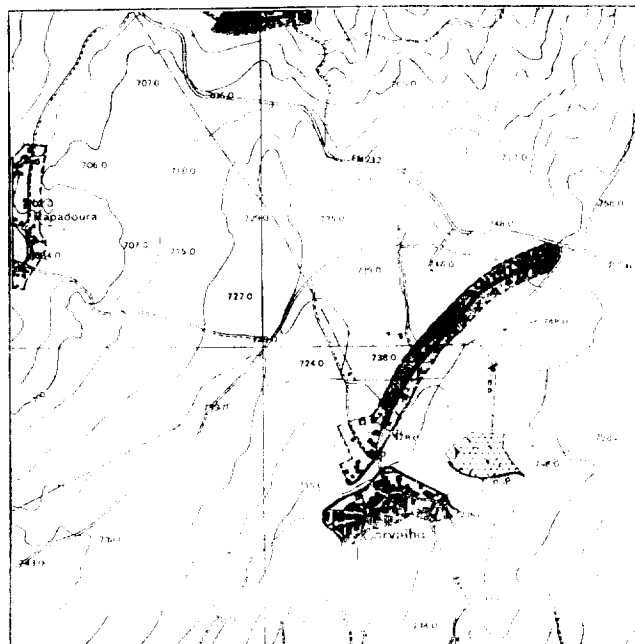
Ficha:	Freguesia:	Lugar:
n.º 33	VILA VERDE	VILA VERDE



PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

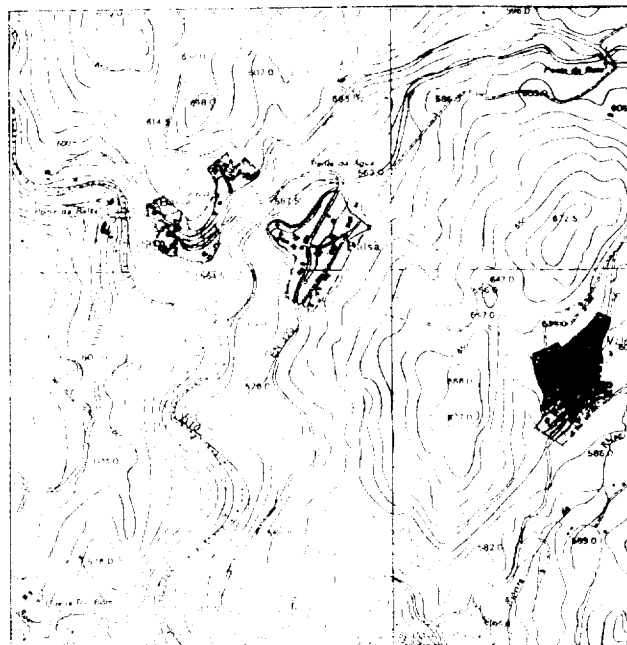
Ficha: nº 32	Freguesia: VILA CHÃ	Lugar: CARVALHO
-----------------	------------------------	--------------------



PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALJÓ

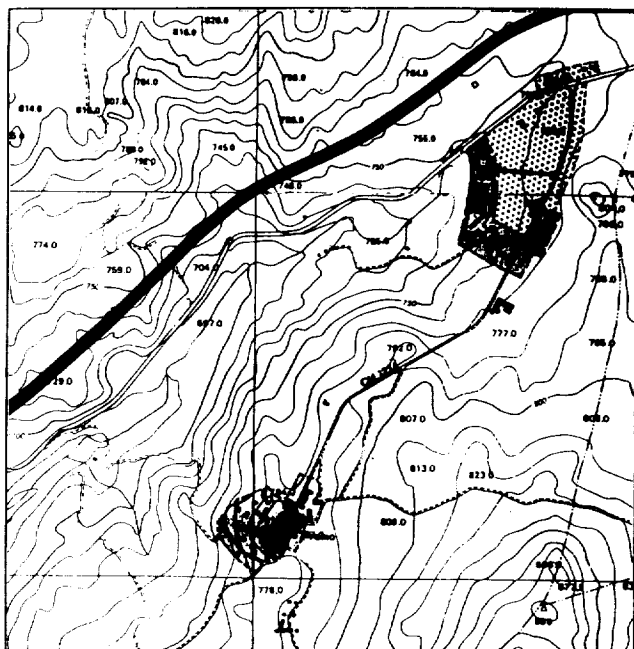
DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha: nº 34	Progenitor: VILA VERDE	Lugar: BALSA E VALE DE AGODIM
-----------------	---------------------------	----------------------------------



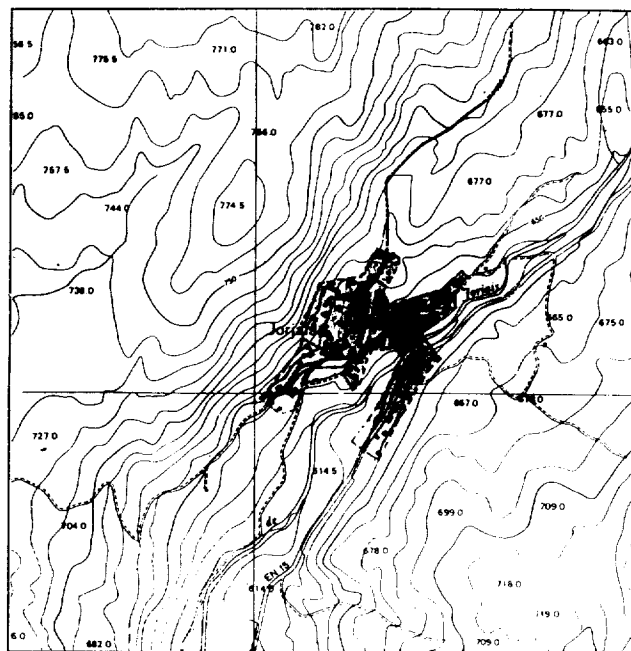
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha:
nº 35Freguesia:
VILA VERDELugar:
FREIXO

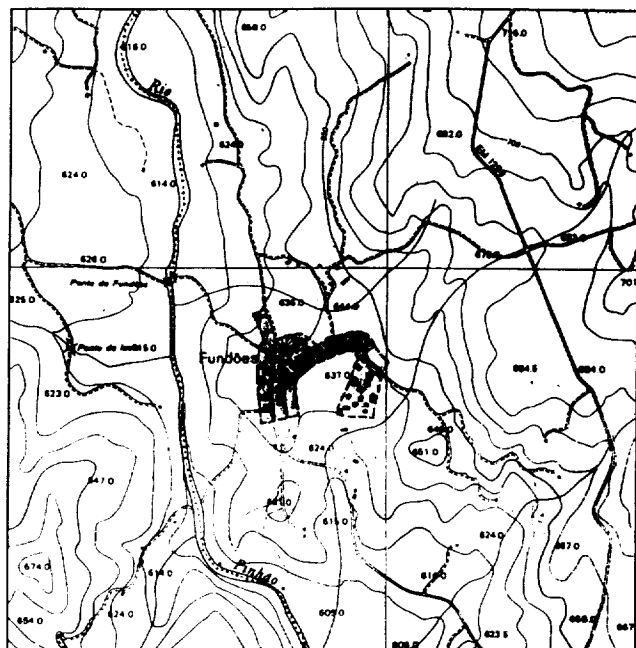
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha:
nº 37Freguesia:
VILA VERDELugar:
JORJAIS

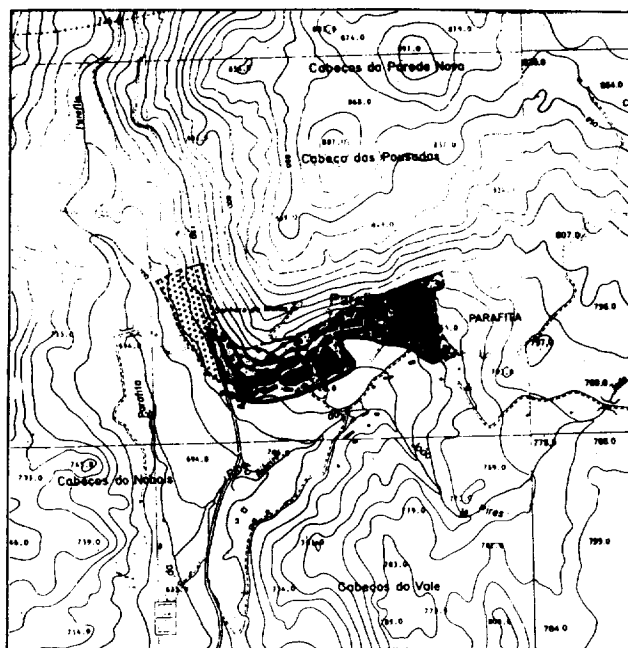
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha:
nº 36Freguesia:
VILA VERDELugar:
FUNDÕES

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

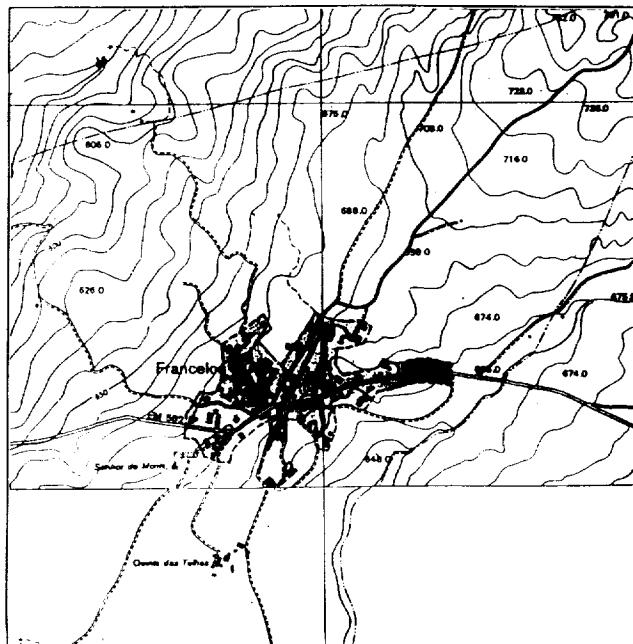
DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha:
nº 38Freguesia:
VILA VERDELugar:
PERAFITA

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

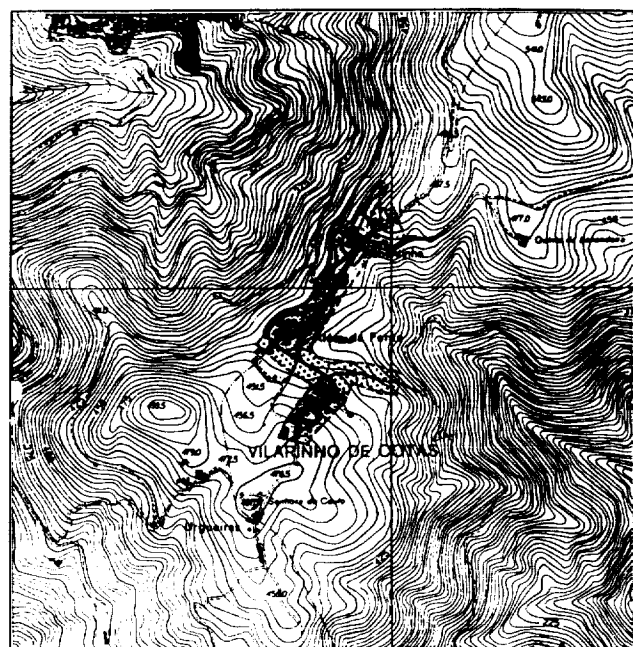
Ficha: nº 43	Freguesia: VILAR DE MAÇADA	Lugar: FRANCELOS
-----------------	-------------------------------	---------------------



PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALIJÓ

DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DOS AGLOMERADOS

Ficha: nº 44	Freguesia: VILARINHO DE COTAS	Lugar: VILARINHO DE COTAS
-----------------	----------------------------------	------------------------------



ANEXO N.º 2

Património arqueológico e edificado

(Capítulo X, artigos 59.º e 60.º)

- Calçada romana, tipo ARQ 1, freguesia de São Mamede de Ribatua, lugar de São Mamede de Ribatua/Safres.
- Necrópole megalítica, tipo ARQ 1, freguesia de Vila Verde, lugar de Perafita/Veiga.
- Necrópole megalítica, tipo ARQ 1, freguesia de Vila Verde, lugar de Perafita/Madorras.
- Castelo de São Marcos, tipo ARQ 1, freguesia de Pópulo, lugar de Pópulo.
- Castelo de Castorigo, tipo ARQ 1, freguesia de Pegarinhos, lugar de Castorigo.
- Cerca de Freixo, tipo ARQ 1, freguesia de Vila Verde, lugar de Freixo.
- Castelo de Ribalonga, tipo ARQ 1, freguesia de Ribalonga, lugar de Ribalonga.
- Castelo de Balsa, tipo ARQ 1, freguesia de Vila Verde, lugar de Balsa.
- Castelo de Vale de Mir, tipo ARQ 1, freguesia de Pegarinhos, lugar de Vale de Mir.
- Castelo de Francelos, tipo ARQ 1, freguesia de Vila Chã, lugar de Francelos.
- Alto da muralha, tipo ARQ 1, freguesia de Vilar de Maçada, lugar de Vilar de Maçada.
- Igreja de Vilar de Maçada, tipo ARQ 1, freguesia de Vilar de Maçada, lugar de Vilar de Maçada.
- Anta da Fonte Coberta, tipo ARQ 1, freguesia de Vila Chã, lugar de Vila Chã.
- Igreja de Vila Chã, tipo EDI 2, freguesia de Vila Chã, lugar de Vila Chã.
- Castelo de Carlão, tipo ARQ 1, freguesia de Carlão, lugar de Carlão.
- Castelo da Burneira, tipo ARQ 1, freguesia de Alijó, lugar de Burneira.
- Mamoas da Burneira, tipo ARQ 1, freguesia de Alijó, lugar de Burneira.
- Senhora da Piedade de Sanfins, tipo ARQ 1, freguesia de Sanfins, lugar de Sanfins.
- Habitat romano de Santiago de Cheires, tipo ARQ 1, freguesia de Sanfins, lugar de Cheires.
- Castelo de Cheires, tipo ARQ 1, freguesia de Sanfins, lugar de Cheires.
- Mamoas de Vilarelho, tipo ARQ 1, freguesia de Alijó, lugar de Vilarelho.
- Castelo de Vilarelho, tipo ARQ 1, freguesia de Alijó, lugar de Vilarelho.
- Atalaia da Carvalheira, tipo ARQ 1, freguesia de Alijó, lugar de Carvalheira.
- Santa Bárbara (*habitat*), tipo ARQ 1, freguesia de Favaio, lugar de Favaio.
- Senhora da Cunha (*habitat*), tipo ARQ 1, freguesia de Alijó, lugar de Senhora da Cunha.
- Castelo dos mouros de Ribatua, tipo ARQ 1, freguesia de São Mamede de Ribatua, lugar de São Mamede de Ribatua.
- São Domingos (casal romano), tipo ARQ 1, freguesia de Alijó, lugar de Granja.
- Castelo de Safres, tipo ARQ 1, freguesia de São Mamede de Ribatua, lugar de Safres.
- Castelo dos Barcos, tipo ARQ 1, freguesia de São Mamede de Ribatua, lugar de Safres.
- Castelo de Vilarinho de Cotas, tipo ARQ 1, freguesia de Vilarinho de Cotas, lugar de Vilarinho de Cotas.
- Cerca de Casal de Loivos, tipo ARQ 1, freguesia de Casal de Loivos, lugar de Casal de Loivos.
- Santa Marinha Castedo (santuário romano), tipo ARQ 1, freguesia de Castedo, lugar de Castedo.
- Castelo de Castedo, tipo ARQ 1, freguesia de Castedo, lugar de Castedo.
- Cerca de Castedo, tipo ARQ 1, freguesia de Castedo, lugar de Castedo.
- Sítio arqueológico em estudo, tipo ARQ 1, freguesia de Castedo, lugar de Castedo.
- Pinturas rupestres da Pala Pinta, tipo ARQ 1, freguesia de Carlão, lugar de Pala Pinta.
- Igreja matriz de Alijó, tipo EDI 1, freguesia de Alijó, lugar de Alijó, localização: Alijó.
- Capela do Senhor do Andor, tipo EDI 2, freguesia de Alijó, lugar de Alijó, localização: Jardim do Dr. Matos Cordeiro.
- Casa do Doutor Vieira, tipo EDI 2, freguesia de Alijó, lugar de Alijó, localização: Alijó.

Pelourinho de Alijó, tipo EDI 2, freguesia de Alijó, lugar de Alijó, localização: próximo da Câmara Municipal.

Solar dos Castros, tipo EDI 1, freguesia de Alijó, lugar de Alijó, localização: Alijó.

Casa dos Mansilhas, tipo EDI 1, freguesia de Alijó, lugar de Alijó, localização: Rua da Calçada.

Casa do Visconde de Alijó, tipo EDI 2, freguesia de Alijó, lugar de Alijó, localização: Alijó.

Paços do Concelho, tipo EDI 1, freguesia de Alijó, lugar de Alijó, localização: lugar do Pelourinho.

Casa dos Queirós, tipo EDI 2, freguesia de Alijó, lugar de Alijó, localização: Rua de Bento Queirós.

Cruzeiro de Presandães, tipo EDI 1, freguesia de Alijó, lugar de Presandães, localização: Presandães.

Igreja de Carlão, tipo EDI 1, freguesia de Carlão, lugar de Carlão, localização: Carlão.

Capela de Franzilhal, tipo EDI 1, freguesia de Carlão, lugar de Franzilhal, localização: Franzilhal.

Casa de Casal de Loivos, tipo EDI 1, freguesia de Casal de Loivos, lugar de Casal de Loivos, localização: Casal de Loivos.

Igreja matriz de Castedo, tipo EDI 1, freguesia de Castedo, lugar de Castedo, localização: Castedo.

Quinta da Romaneira, tipo EDI 1, freguesia de Cotas, lugar de Cotas, localização: Cotas.

Marco granítico n.º 1, tipo EDI 2, freguesia de Favaio, lugar de Vale da Siva, localização: Vale da Siva.

Marco granítico n.º 2, tipo EDI 2, freguesia de Favaio, lugar de Paladosa, localização: Paladosa, Costa de Soutelinho.

Marco granítico n.º 3, tipo EDI 2, freguesia de Favaio, lugar de Muda, localização: Muda.

Igreja matriz de Favaio, tipo EDI 1, freguesia de Favaio, lugar de Favaio, localização: Favaio.

Solar dos Sepúlvedas/Casa de São Jorge, tipo EDI 1, freguesia de Favaio, lugar de Favaio, localização: Quinta de São Jorge, Favaio.

Casa de Santo António/Solar dos Pinhos, tipo EDI 1, freguesia de Favaio, lugar de Favaio, localização: Estrada Nacional n.º 322.

Casa dos Pinto Leite, tipo EDI 1, freguesia de Favaio, lugar de Favaio, localização: Favaio.

Cruzeiro de Favaio, tipo EDI 2, freguesia de Favaio, lugar de Favaio, localização: Favaio.

Capela de São Bartolomeu, tipo EDI 1, freguesia de Pegarinhos, lugar de Pegarinhos, localização: Pegarinhos.

Igreja de Santa Eugénia, tipo EDI 1, freguesia de Santa Eugénia, lugar de Santa Eugénia, localização: Santa Eugénia.

Capela do Cemitério, tipo EDI 2, freguesia de Santa Eugénia, lugar de Santa Eugénia, localização: Santa Eugénia.

Solar dos Cardoso e Cunha, tipo EDI 1, freguesia de Santa Eugénia, lugar de Santa Eugénia, localização: Rua do Vale.

Cruzeiro de Santa Eugénia, tipo EDI 2, freguesia de Santa Eugénia, lugar de Santa Eugénia, localização: Santa Eugénia.

Alminhas da Senhora dos Bons Caminhos, tipo EDI 2, freguesia de Santa Eugénia, lugar de Santa Eugénia, localização: Santa Eugénia.

Igreja de São Mamede de Ribatua, tipo EDI 1, freguesia de São Mamede de Ribatua, lugar de São Mamede de Ribatua, localização: São Mamede de Ribatua.

Capela-jazigo da família Teixeira Lopes, tipo EDI 2, freguesia de São Mamede de Ribatua, lugar de São Mamede de Ribatua, localização: São Mamede de Ribatua.

Capela da Senhora da Lapa, tipo EDI 2, freguesia de São Mamede de Ribatua, lugar de São Mamede de Ribatua, localização: São Mamede de Ribatua.

Pelourinho de São Mamede de Ribatua, tipo EDI 2, freguesia de São Mamede de Ribatua, lugar de São Mamede de Ribatua, localização: São Mamede de Ribatua.

Igreja do Senhor da Boa Morte, tipo EDI 1, freguesia de Pópolo, lugar de Pópolo, localização: Pópolo.

Capela de Chã, tipo EDI 1, freguesia de Pópolo, lugar de Vila Chã, localização: Vila Chã.

Cruzeiro do Pópolo, tipo EDI 2, freguesia de Pópolo, lugar de Pópolo, localização: Pópolo.

Igreja matriz de Ribalonga, tipo EDI 1, freguesia de Ribalonga, lugar de Ribalonga, localização: Ribalonga.

Santuário da Senhora da Piedade, tipo SIT, freguesia de Sanfins do Douro, lugar de Sanfins do Douro, localização: Sanfins do Douro, todo o monte da Senhora da Piedade com as construções.

Centro Histórico de Sanfins do Douro, tipo SIT, freguesia de Sanfins do Douro, lugar de Sanfins do Douro, localização: Santins do Douro, núcleo antigo.

Igreja de Sanfins do Douro, tipo EDI 1, freguesia de Sanfins do Douro, lugar de Sanfins do Douro, localização: Sanfins do Douro.

Capela de Cheires, tipo EDI 1, freguesia de Sanfins do Douro, lugar de Cheires, localização: Cheires, Sanfins do Douro.

Solar dos Condes de Vinhais, tipo EDI 1, freguesia de Sanfins do Douro, lugar de Sanfins do Douro, localização: Sanfins do Douro.

Centro Histórico de São Mamede de Ribatua, tipo SIT, freguesia de São Mamede de Ribatua, lugar de São Mamede de Ribatua, localização: São Mamede de Ribatua, núcleo de casario antigo.

Marco granítico n.º 3, tipo EDI 2, freguesia de Vale de Mendiz, lugar de Quinta dos Lagares, localização: Quinta dos Lagares.

Igreja de Vila Chã, tipo EDI 1, freguesia de Vila Chã, lugar de Vila Chã, localização: Vila Chã.

Igreja de Vila Verde, tipo EDI 1, freguesia de Vila Verde, lugar de Vila Verde, localização: Vila Verde.

Cruzeiro do Freixo, tipo EDI 2, freguesia de Vila Verde, lugar de Freixo, localização: Freixo, Vila Verde.

Santuário do Senhor de Perafita, tipo SIT, freguesia de Vila Verde, lugar de Perafita, localização: Perafita, todas as construções religiosas relacionadas com o santuário.

Cruzeiro de Souto de Escarão, tipo EDI 2, freguesia de Vila Verde, lugar de Souto de Escarão, localização: Souto de Escarão, Vila Verde.

Igreja de Vilar de Maçada, tipo EDI 1, freguesia de Vilar de Maçada, lugar de Vilar de Maçada, localização: Vilar de Maçada.

Pelourinho de Vilar de Maçada, tipo EDI 2, freguesia de Vilar de Maçada, lugar de Vilar de Maçada, localização: Vilar de Maçada.

