

Resolução do Conselho de Ministros n.º 20/99

A Assembleia Municipal de Albergaria-a-Velha aprovou, em 5 de Setembro de 1997, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se a conformidade do Plano Director Municipal de Albergaria-a-Velha com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção:

Do disposto no n.º 3 do artigo 16.º do Regulamento do Plano, em virtude de estabelecer uma servidão relativamente à zonagem do risco de incêndio, cartografada na planta de condicionantes, não contemplada no Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 54/91, de 8 de Outubro;

Do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 24.º do Regulamento, quando referem, respectivamente, «[...] e se necessário com o recurso a estudos de incidência ambiental» e «[...] devendo ser sujeitos, obrigatoriamente, a estudos de incidência ambiental», em virtude do procedimento de avaliação de impacto ambiental previsto no Decreto-Lei n.º 186/90, de 6 de Junho, com as alterações introduzidos pelo Decreto-Lei n.º 278/97, de 8 de Outubro, e regulamentado pelo Decreto Regulamentar n.º 38/90, de 27 de Novembro, alterado pelo Decreto Regulamentar n.º 42/97, de 10 de Outubro, não se aplicar aos instrumentos de planeamento territorial consagrados no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março;

Do disposto no n.º 2 do artigo 29.º do Regulamento, o qual, ao permitir a actualização da classificação dos prédios, com a entrada em vigor do Plano, viola o artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 442-C/88, de 30 de Novembro;

Do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 35.º do Regulamento, na medida em que sujeitam a avaliação de impacto ambiental projectos públicos e privados para os quais o Decreto-Lei n.º 186/90, de 6 de Junho, e legislação complementar não prevê essa submissão.

De assinalar que a referência ao decreto-lei de 27 de Novembro de 1941 constante do n.º 1 do artigo 16.º do Regulamento deve ser reconduzida ao decreto de 5 de Dezembro de 1941.

Atendendo a que a classificação de espaço barreira constante do artigo 27.º do Regulamento e da planta de ordenamento não encontra consagração no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, terá a mesma de se reconduzir à de espaço canal constante da alínea h) do n.º 1 do artigo 28.º daquele diploma, não sendo de admitir outros usos para o espaço que não sejam os referidos neste preceito.

Importa sublinhar que o traçado previsto na planta de ordenamento para o IC 2 irá ser substituído pelo contido na nova proposta em estudo, sendo relativamente a este último traçado que se constituirão as servidões previstas no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro, logo que o respectivo estudo prévio seja aprovado e publicado no *Diário da República*.

É também de referir que os acessos à área de desenvolvimento programado a que se refere o artigo 32.º do Regulamento, bem como às outras áreas urbanas adjacentes à estrada nacional n.º 1, deverão ser condicionados aos nós previstos, com a execução de vias paralelas, sendo de observar o disposto no artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro.

De notar que será conveniente, para efeitos de adequada integração paisagística e protecção ambiental, que os planos de pormenor referidos no n.º 2 do artigo 32.º do Regulamento salvaguardem a existência de uma faixa de protecção, com afastamento mínimo de 50 m do limite do lote industrial às zonas residenciais, de equipamentos e de habitações, bem como a respectiva ocupação com uma cortina arbórea que ocupe, pelo menos, 60 % da faixa de protecção.

Saliente-se ainda que às servidões relativas ao património se aplica o disposto na Lei n.º 13/85, de 6 de Julho, pelo que os projectos de obras particulares sujeitos a licenciamento municipal situados nas zonas de protecção dependem de parecer do Instituto Português do Património Arquitectónico.

De referir que o biótipo Corine delimitado na planta de condicionantes carece de fundamento legal.

Face à existência do bloco do Baixo Vouga Lagunar, deverá ser considerado o projecto de desenvolvimento agrícola do Vouga, o qual se encontra sujeito à legislação de fomento hidroagrícola e de emparcelamento rural.

Na aplicação prática do Plano há ainda a considerar as servidões restrições de utilidade pública, constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano.

O Plano Director Municipal de Albergaria-a-Velha 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.

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 pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Albergaria-a-Velha.

2 — Excluir de ratificação o n.º 3 do artigo 16.º, o n.º 2 do artigo 29.º e os n.ºs 3 e 4 do artigo 35.º do Regulamento do Plano, bem como os n.ºs 3 e 4 do artigo 24.º, quando referem, respectivamente, «[...] e se necessário com o recurso a estudos de incidência ambiental» e «[...] devendo ser sujeitos, obrigatoriamente, a estudos de incidência ambiental».

Presidência do Conselho de Ministros, 25 de Fevereiro de 1999. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALBERGARIA-A-VELHA

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto do Plano

O presente Regulamento bem como as plantas de ordenamento e de condicionantes que fazem parte do Plano Director Municipal (PDM) do concelho de Albergaria-a-Velha estabelecem um conjunto de orientações e parâmetros para a ocupação, uso e transformação do solo, tendo este Plano sido elaborado de acordo com o estabelecido no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho.

Artigo 2.º

Âmbito territorial

Constitui a globalidade da área de intervenção do PDM todo o território cujo limite está expresso na planta de ordenamento e que, de acordo com as cartas à escala de 1:25 000 dos Serviços Cartográficos do Exército, com os n.ºs 163, 164, 174, 175, 185 e 186 de 1949, transpostos para a escala de 1:10 000, correspondem aos limites do concelho.

Artigo 3.º

Regime

Quaisquer que sejam as acções da iniciativa pública, privada ou cooperativa a realizar na área de intervenção do PDM terão obrigatoriamente de respeitar o presente Regulamento.

Artigo 4.º

Revisão do PDM

O PDM deve ser revisto sempre que a Câmara Municipal o entender por conveniente e de acordo com o disposto no artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, na sua actual redacção.

CAPÍTULO II

Condicionantes de ordem superior

Artigo 5.º

Planos municipais de ordenamento

São revogados todos os planos municipais de ordenamento do território que se encontram em vigor no concelho de Albergaria-a-Velha.

Artigo 6.º

Reserva Agrícola Nacional

Sem embargo de outra legislação igualmente aplicável, a Reserva Agrícola Nacional rege-se nos termos precisos do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro.

Artigo 7.º

Reserva Ecológica Nacional

Sem embargo de outra legislação igualmente aplicável, a Reserva Ecológica Nacional rege-se nos termos precisos do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril.

Artigo 8.º

Servidões rodoviárias — vias classificadas no Plano Rodoviário Nacional

1 — A rede nacional fundamental é constituída pelos troços dos itinerários principais n.ºs 1 e 5 (IP 1 e IP 5), que percorrem o espaço territorial referido no artigo 2.º do presente Regulamento.

2 — A rede nacional complementar é constituída pelo troço do itinerário complementar n.º 2 (IC 2), que percorre o espaço territorial referido no artigo 2.º do presente Regulamento.

3 — As servidões rodoviárias e faixas de protecção (zonas *non aedificandi*) são as definidas pela legislação em vigor.

Artigo 9.º

Servidões rodoviárias — vias não classificadas no Plano Rodoviário Nacional

1 — Consideram-se como fazendo parte integrante da rede das vias não classificadas todas aquelas que resultam da legislação vigente.

2 — As servidões rodoviárias e faixas de protecção (zonas *non aedificandi*) das vias referidas no número anterior são as definidas pela legislação específica em vigor.

3 — A variante à estrada nacional n.º 16 (VN 16), em termos de servidão e acessibilidade, rege-se pelas normas estabelecidas no n.º 3 do artigo 8.º do presente Regulamento.

Artigo 10.º

Servidões rodoviárias — rede municipal

1 — A rede viária municipal é, à excepção das vias mencionadas nos artigos 8.º e 9.º do presente Regulamento, constituída pelo conjunto de todas as vias existentes e propostas inseridas no espaço territorial referido no artigo 2.º deste Regulamento.

2 — Ao conjunto das vias da rede municipal aplicam-se as disposições previstas no capítulo VI do presente Regulamento.

3 — As disposições previstas no número anterior serão igualmente aplicadas às estradas nacionais, à medida da sua integração na rede viária municipal.

Artigo 11.º

Servidões ferroviárias

1 — Até à aprovação do plano ou antepiano de ampliação das infra-estruturas da linha do Norte e do Regulamento de Exploração e Polícia dos Caminhos de Ferro, serão consideradas como áreas *non aedificandi* as faixas de terreno confinantes com esta linha férrea descritas nos quadros anexos ao Decreto Regulamentar n.º 36/83, de 4 de Maio.

2 — A utilização do domínio público ferroviário respeitará o disposto no Decreto-Lei n.º 269/92, de 28 de Novembro.

3 — Admite-se que a servidão criada pelo Decreto-Lei n.º 39 780, de 21 de Agosto de 1954, no troço que abrange o concelho de Albergaria-a-Velha, possa ser parcial ou totalmente extinta, tendo em conta o seu processo de desactivação.

4 — A extinção admitida no número anterior considerar-se-á com plena eficácia aquando da desactivação de parte ou da totalidade da linha do Vouga, que abrange o concelho de Albergaria-a-Velha.

Artigo 12.º

Servidões da rede eléctrica de média e alta tensão

1 — Os corredores de linhas de média e alta tensão previstos na legislação em vigor são aplicáveis no interior dos espaços urbanos aquando da instalação de redes ou desde que se tenha procedido ao licenciamento de edificações.

2 — Em áreas exteriores aos espaços urbanos definem-se servidões administrativas relativas à passagem de linhas de média e alta tensão, criando-se faixas *non aedificandi* de 50 m e 30 m, respectivamente para linhas superiores a 60 kVA e iguais ou inferiores a 60 kVA.

3 — Nas faixas referidas no número anterior não são permitidas plantações que impeçam o estabelecimento ou prejudiquem a implantação das linhas.

Artigo 13.º

Servidões dos sistemas públicos de captação de água

1 — São estabelecidos os seguintes perímetros de protecção a captações:

- Perímetro de protecção próxima, definido por um raio de 50 m em redor da captação;
- Perímetro de protecção à distância, definido por um raio de 200 m em torno da captação, sendo de 400 m lineares no caso das captações situadas nas linhas de água.

2 — Nos perímetros de protecção próxima, para além das restrições constantes no número seguinte, não podem existir:

- Edificações, excepto as relativas ao próprio sistema;
- Canalizações, fossas ou sumidouros de águas negras;
- Culturas adubadas, estrumadas ou regadas.

3 — Nos perímetros de protecção à distância não devem existir ou executar-se:

- Outras captações;
- Instalações pecuárias;
- Depósitos ou estações de tratamento de resíduos sólidos;
- Indústrias que produzam efluentes nocivos, independentemente dos dispositivos antipoluição de que possam dispor;
- Instalações sanitárias;
- Regas com águas negras e acções de adubação;
- Sumidouros de águas negras abertos na camada aquífera captada.

Artigo 14.º

Servidões do sistema de saneamento básico

1 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 10 m medida para um e outro lado do eixo das condutas de adução de água, adução-distribuição de água e dos emissários da rede de drenagem de esgotos.

2 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 m, medida para um e outro lado do eixo das condutas distribuidoras de água e dos colectores de drenagem de esgotos.

3 — Ao longo de uma faixa de 5 m medida para um e outro lado do eixo do traçado das adutoras, condutas distribuidoras de água, colectores e emissários de esgotos são interditas sementeiras ou florestações de espécies vegetais que possam afectar aqueles sistemas.

4 — Define-se uma faixa *non aedificandi* de 150 m quer em redor da ETAR existente, quer para as que futuramente venham a ser instaladas.

5 — As interdições referidas nos n.ºs 1, 2 e 3 do presente artigo apenas serão aplicadas fora dos perímetros urbanos.

Artigo 15.º

Servidões de pedreiras e recursos minerais

Sem embargo de outra legislação igualmente aplicável, o regime de servidão de pedreiras e recursos minerais rege-se de acordo com o estabelecido nos Decretos-Leis n.ºs 90/90, 88/90 e 89/90, todos de 16 de Março.

Artigo 16.º

Servidões florestais

1 — Sem embargo de outra legislação igualmente aplicável, são delimitadas as áreas que, de acordo com o decreto-lei de 27 de Novembro de 1941, estão submetidas, por utilidade pública, ao regime florestal parcial sob gestão do Instituto Florestal.

2 — No âmbito do Decreto-Lei n.º 327/80, de 26 de Agosto, e do Decreto Regulamentar n.º 55/81, de 18 de Dezembro, o espaço florestado no território municipal é classificado como muito sensível e sensível, segundo o grau de risco de incêndio.

3 — Em conformidade com o determinado no Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro, e com as alterações introduzidas pela Lei n.º 54/91, de 8 de Agosto, estabelece-se o zonamento geral de risco de incêndio e definem-se as zonas críticas e de maior risco de incêndio, de acordo com o exposto na carta de condicionantes do PDM.

4 — As áreas identificadas no número anterior como zonas críticas e de maior risco, respectivamente classificadas como extremamente sensíveis e muito sensíveis a risco de incêndio, deverão ser sujeitas a planos especiais, de acordo com o previsto no Decreto Regulamentar n.º 55/81, de 18 de Dezembro, no seu artigo 12.º, nomeadamente no que concerne ao dimensionamento e divisão dessas zonas e ainda relativamente às obras e infra-estruturas nelas a implementar.

5 — Os planos especiais referidos no número anterior deverão ser executados nos termos da legislação aplicável.

Artigo 17.º

Servidões do domínio público hídrico

Sem embargo de outra legislação vigente, o domínio público hídrico rege-se nos termos precisos dos Decretos-Leis n.ºs 468/71, de 5 de Novembro, e 46/94, de 22 de Fevereiro, salvaguardando-se que a delimitação efectuada na carta de condicionantes tem carácter indicativo, prevalecendo em caso de dúvida a legislação em vigor.

Artigo 18.º

Servidões de outras condutas

Para além do disposto nos Decretos-Leis n.ºs 374/89, de 25 de Outubro, e 11/94, de 13 de Janeiro, relativo a gasodutos e redes primárias de gás, as servidões de condutas existentes ou previstas são as definidas nos termos da legislação geral.

Artigo 19.º

Servidões de marcos geodésicos

1 — É estabelecida uma zona de protecção com o raio mínimo de 15 m em redor dos marcos geodésicos de triangulação cadastral, nos termos do previsto no Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril.

2 — Dentro da zona de protecção definida no número anterior não poderão ser realizadas plantações, construções de outras obras ou trabalhos que impeçam a visibilidade nas direcções constantes das minutas de triangulação. Os projectos de obras ou planos de arborização não poderão ser licenciados sem a prévia autorização do Instituto Português de Cartografia e Cadastro.

CAPÍTULO III

Disposições urbanísticas

SECÇÃO A

Espaços de ordenamento municipal

Artigo 20.º

Classificação dos espaços de ordenamento

1 — Para efeitos da aplicação do presente Regulamento, são consideradas em função do seu uso dominante, classes e categorias (sub-

classes) de espaços assinaladas na planta de ordenamento, que constituem os elementos da estrutura espacial de ordenamento do território municipal e que são:

Classes	Sigla	Categorias	Sigla
Espaço urbano	EU	A B C	EUA EUB EUC
Espaço industrial	EI	Indústria transformadora. Indústria extractiva	EIT EIE
Espaço florestal	EF	—	—
Espaço natural	EN	Protegido Lúdico Turístico	ENP ENL ENT
Espaço agrícola	EA	Protegido Complementar	EAP EAC
Espaço cultural	EC	Edificado Não edificado	ECE ECN
Espaço barreira	EB	—	—

2 — Para além das classes de espaço enunciadas no número anterior, o Plano Director Municipal indica usos potenciais, designados na planta de ordenamento por planos de transformação do uso do solo, que serão implementadas através de planos municipais de ordenamento do território (PMOT) a ratificar superiormente.

3 — O perímetro urbano dos aglomerados definidos na planta de ordenamento é formado por uma linha poligonal fechada, que engloba os espaços urbanos e os espaços industriais contíguos.

Artigo 21.º

Caracterização do espaço urbano (EU)

1 — Os espaços pertencentes a esta classe constituem o conjunto dos espaços urbanos existentes e potenciais e são caracterizados por, em diferentes níveis, neles ocorrerem diversidade funcional, de infra-estruturação e de concentração de edificações.

2 — As parcelas de território inseridas na classe de espaço urbano e situadas para além dos 50 m de profundidade de um arruamento público (medidos para um e outro lado da sua berma) constituem o espaço urbano potencial (i. e., não possuem aptidão para construção imediata), pelo que a sua passagem a espaço urbano existente carece de projecto de loteamento ou de plano de pormenor e de infra-estruturação básica.

3 — As categorias mencionadas no quadro do artigo 20.º do presente Regulamento caracterizam-se do seguinte modo:

- Categoria A (EUA), revela um carácter fortemente urbano, densidade elevada e nível elevado de funções, considerando-se ainda como um centro principal;
- Categoria B (EUB), revela um carácter moderadamente urbano, densidade média e nível médio de funções, sendo considerado como um centro secundário;
- Categoria C (EUC), revela um carácter rural, baixa densidade e reduzido nível de funções.

Artigo 22.º

Caracterização do espaço industrial (EI)

1 — Os espaços pertencentes a esta classe, que engloba duas categorias [espaço indústria transformadora (EIT) e espaço indústria extractiva (EIE)], constituem o conjunto de espaços onde estão ou poderão vir a estar instaladas unidades industriais e equipamentos de apoio à indústria, ou ainda suplementarmente outras actividades que apresentem características de incompatibilidade com a classe de espaço urbano.

2 — Os espaços de indústria transformadora existente são os que se encontram delimitados na planta de ordenamento.

3 — Os espaços de indústria transformadora potencial correspondem a espaços destinados à instalação de unidades industriais ou outras actividades consideradas complementares ou compatíveis com

ela. Nesta categoria de espaço, o uso, ocupação e transformação do solo rege-se de acordo com o previsto no n.º 4 do artigo 32.º do presente Regulamento.

4 — Os espaços de indústria extractiva correspondem aos terrenos afectos a explorações dos recursos minerais, em princípio a «célulo-aberto», incluindo a área destinada a controlar o impacto sobre as zonas envolventes.

Artigo 23.º

Caracterização do espaço florestal (EF)

Os espaços pertencentes a esta classe correspondem aos terrenos com vocação florestal, arborizados ou não, podendo apresentar potencialidades de uso mediante acções de recuperação ou reconversão por paisagem sectorial tem como objectivo fundamental assegurar as suas funções produtiva, ecológica, lúdica e estruturante.

Artigo 24.º

Caracterização do espaço natural (EN)

1 — Os espaços pertencentes a esta classe, quase na sua totalidade inseridos na Reserva Ecológica Nacional, incluem as áreas compostas por paisagens naturais ou seminaturais, pouco transformadas pelo uso, exploração e ocupação humana, desagregando-se em três categorias:

- a) Espaço natural protegido (ENP);
- b) Espaço natural lúdico (ENL);
- c) Espaço natural turístico (ENT).

2 — O espaço natural protegido engloba áreas onde se privilegia a protecção dos recursos naturais, salvaguardando-se ecossistemas, características naturais ou outras virtualidades especiais ou de interesse superior, associadas à flora e ou fauna.

3 — O espaço natural lúdico engloba áreas vocacionadas, pontual e limitadamente, para a satisfação das necessidades das populações no que concerne a recreio e lazer, com grandes restrições ao estabelecimento de eventuais focos de poluição qualquer que seja a sua natureza. Estas áreas serão implementadas através de planos de pormenor a ratificar superiormente e se necessário com o recurso a estudos de incidência ambiental.

4 — O espaço natural turístico engloba áreas vocacionadas, pontual e fortemente limitadas, para intervenções de aproveitamento turístico, a estabelecer através de planos de pormenor a ratificar superiormente, devendo ser sujeitos, obrigatoriamente, a estudos de incidência ambiental.

Artigo 25.º

Caracterização do espaço agrícola (EA)

1 — Os espaços pertencentes a esta classe são os que possuem características mais adequadas às actividades agrícola, agro-pecuária, pecuária e agro-industrial (horto-frutícola e horto-florícola), englobando ainda áreas que apresentam potencialidades de utilização agrícola, devido ao seu uso dominante actual ou que possam vir a ter, depois de implementadas, acções de reconversão ou recuperação. Este tipo de espaço engloba duas categorias:

- a) Espaço agrícola protegido (EAP);
- b) Espaço agrícola complementar (EAC).

2 — O espaço agrícola protegido está globalmente incluído na Reserva Agrícola Nacional (RAN).

3 — O espaço agrícola complementar é constituído pelos solos de uso agrícola não incluídos na RAN, que, nomeadamente, revelam características de compatibilidade relativamente às actividades agro-pecuária e agro-industrial que careçam de extensão territorial, sendo que nestas áreas de características rurais se admite, excepcionalmente, capacidade de construção urbana.

Artigo 26.º

Caracterização do espaço cultural (EC)

1 — Os espaços pertencentes a esta classe compreendem as áreas afectas aos elementos existentes mais significativos do ponto de vista social, cultural ou histórico, de uma dada localização, podendo estar classificados ou não. Esta classe de espaço engloba duas categorias: o espaço cultural edificado (ECE) e o espaço cultural não edificado (ECN).

2 — O espaço cultural edificado ocorre quando os elementos existentes, «edifícios» ou «conjuntos», se inserem em área edificada. Entende-se por «edifício» o imóvel e respectiva área de protecção que, pelo seu valor histórico, arquitectónico ou arqueológico, exige salvaguarda e meios de valorização e ou recuperação. Por «conjunto» entende-se a unidade urbana característica e caracterizante do espaço urbano, que se pode definir como um grupo de construções que no seu todo representam um valor histórico, cultural ou urbanístico a proteger e preservar, impondo-se para tal medidas de recuperação e valorização.

3 — O espaço cultural não edificado ocorre quando os elementos existentes não se inserem em área edificada. Podem ocorrer de uma forma «isolada» ou como «conjunto», sendo este espaço constituído pelo(s) elemento(s) em si e respectiva área de protecção, que pelo seu valor e qualidades, nomeadamente estéticas, históricas ou arqueológicas, requerem acções de protecção, preservação e recuperação.

4 — As áreas de protecção referidas nos números anteriores referem-se apenas a elementos não classificados e abrangem uma extensão de 50 m em redor dos mesmos.

Artigo 27.º

Caracterização do espaço barreira (EB)

Os espaços desta classe correspondem a corredores e áreas activadas por infra-estruturas e instalações, existentes ou previstas, que implicam um efeito de barreira física ao(s) espaço(s) que o(s) margina(m).

SECÇÃO B

Gestão urbanística

Artigo 28.º

Gestão estratégica

1 — Toda e qualquer acção da iniciativa pública, privada ou cooperativa a realizar na área de intervenção do PDM do concelho de Albergaria-a-Velha será avaliada pela administração municipal por forma a proporcionar a melhoria do quadro das condições de vida da população residente. Esta avaliação será formulada através da articulação da garantia de condições para um desenvolvimento sócio-económico equilibrado, com a utilização racional do espaço e com uma gestão correcta dos recursos naturais e do meio ambiente.

2 — A administração municipal fará, relativamente a cada proposta ou acção preconizada, uma avaliação prévia e ponderada do seu valor estratégico, tendo em conta o respeito pelo quadro do modelo estratégico de desenvolvimento do concelho de Albergaria-a-Velha referido no preâmbulo do presente Regulamento.

Artigo 29.º

Administração urbanística

1 — Poderão ser aplicadas pela Câmara Municipal, em qualquer parcela do território contido no espaço urbano, as disposições sobre obrigatoriedade de construção, referidas no capítulo XII do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro (Lei dos Solos).

2 — Para efeitos do previsto no Código da Contribuição Autárquica, a plena eficácia do PDM, com a sua publicação no *Diário da República*, é uma das circunstâncias que pode determinar a alteração da classificação de prédios.

3 — Decorrido o prazo de um ano sobre a data de aprovação do PDM, poderão ser aplicadas pela Câmara Municipal, em qualquer parcela do território contido na classe de espaço urbano, as disposições sobre área de desenvolvimento urbano prioritário (ADUP) e área de construção prioritária (ACP), incluídas no Decreto-Lei n.º 152/82, de 3 de Maio, e no Decreto-Lei n.º 210/83, de 23 de Maio, respectivamente.

4 — Após a aprovação do PDM, as taxas a aplicar no âmbito das acções urbanísticas terão em conta os diferentes índices de edificabilidade das categorias definidas para o espaço urbano, e ainda os custos existentes e previstos para infra-estruturação urbana.

SECÇÃO C

Planeamento operativo

Artigo 30.º

Prática urbanística

1 — A Câmara Municipal pode (através de Plano de Urbanização e Plano de Pormenor) delimitar e destinar parcelas do território municipal para a localização de instalações, equipamentos e actividades abrangidas pelo regime a que se refere o artigo 3.º do presente Regulamento, desde que tal não contrarie as presentes disposições, e bem assim qualquer legislação ou regulamentação de carácter geral aplicável.

2 — Tendo como objectivo a prossecução do ordenamento do território municipal, a Câmara Municipal promoverá a elaboração de planos de urbanização, planos de pormenor e a implementação de áreas de desenvolvimento programado em áreas para tal identificadas na planta de ordenamento e de acordo com os parâmetros definidos para as classes e categorias de espaço previstas no artigo 20.º do presente Regulamento.

Artigo 31.º

Instrumentos operativos

1 — Os planos municipais a promover pela Câmara serão elaborados e constituídos na observância dos Decretos-Leis n.ºs 69/90, de

2 de Março, 211/92, de 8 de Outubro, e 155/97, de 24 de Junho, com o seguinte conteúdo:

- a) O plano de urbanização define uma organização para um meio urbano, estabelecendo, designadamente: o perímetro urbano; a concepção geral da forma urbana; os parâmetros urbanísticos; o destino das construções; os valores patrimoniais a proteger; os locais destinados à instalação de equipamentos; os espaços livres; traçado esquemático da rede viária e das infra-estruturas principais;
- b) O plano de pormenor define com minúcia a tipologia de qualquer área específica do município, estabelecendo no caso da área urbana a concepção do espaço urbano, dispondo, designadamente, sobre usos do solo e condições gerais de edificação, quer para novas edificações, quer para transformação das edificações existentes, caracterização das fachadas dos edifícios e arranjos dos espaços livres.

2 — As áreas de desenvolvimento programado (ADP) referidas no artigo anterior correspondem a parcelas do território, com valor estratégico em termos de localização de investimentos. A sua delimitação decorre de uma dinâmica de intervenções dispersas e de uma estrutura territorial com características adequadas e potenciadoras dos fins e objectivos pretendidos, cuja programação pode ser faseada.

Artigo 32.º

Área de desenvolvimento programado

1 — A área de desenvolvimento programado a que se refere o artigo anterior está delimitada na planta de ordenamento e designa-se por área de desenvolvimento programado de espaço industrial (ADPEI).

2 — A implementação faseada da área enunciada no número anterior basear-se-á, obrigatoriamente, em planos de pormenor a ratificar superiormente.

3 — Os planos de pormenor referidos no número anterior deverão constar de um estudo técnico de iniciativa municipal, consubstanciado numa avaliação com grau de pormenor e conteúdo técnico adequados.

4 — Tendo em conta as pressões existentes e o tempo necessário para a elaboração dos planos de pormenor referidos no n.º 2 do presente artigo, as zonas adjacentes e contíguas (a norte e a poente) da actual zona industrial (e como tal delimitadas na carta de ordenamento) e que constituem o espaço de indústria transformadora potencial poderão ser ocupadas com indústrias, armazéns e outras actividades similares, desde que seja cumprida a legislação aplicável em vigor e mediante parecer favorável da Comissão de Coordenação da Região do Centro.

Artigo 33.º

Regulamentação urbanística

1 — As regras de ocupação, uso e transformação do solo incluído nas diferentes classes e categorias de espaços, delimitadas na planta de ordenamento, estão estabelecidas sob a forma de um «quadro regulamentar» e de um conjunto de «notas explicativas», considerados como anexos do presente Regulamento (anexos I e II, respectivamente) e por isso dele fazendo parte integrante.

2 — As regras referidas no número anterior aplicam-se às disposições transitórias, nos termos do disposto no capítulo VII do presente Regulamento.

3 — Sempre que se verificarem conflitos entre os usos previstos na presente regulamentação e as servidões e condicionantes de ordem superior, designadamente a Reserva Agrícola Nacional e a Reserva Ecológica Nacional, prevalecerão os regimes legalmente aplicáveis às servidões e condicionantes.

Artigo 34.º

Regulamentação complementar

1 — Serão sempre objecto de licenciamento pelas entidades competentes todas as explorações mineiras (de inertes ou outros) que se encontrem em actividade ou venham a constituir-se nos termos legais, sendo obrigatória a apresentação de planos de lavra e de recuperação paisagística das áreas utilizadas na exploração e ainda estudo de impacto ambiental e respectivo resumo não técnico, nos casos abrangidos pelo Decreto Regulamentar n.º 38/90, de 27 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Regulamentar n.º 42/97, de 10 de Outubro.

2 — Os proprietários de áreas degradadas, designadamente pedreiras e saibreas abandonadas, depósitos de lixo ou outras instalações, ficam obrigados a submeter à aprovação da Câmara Municipal, no prazo de um ano após notificação para o efeito, projectos de recuperação dessas áreas, a serem executados nos prazos que forem determinados.

3 — Além das áreas degradadas indicadas na planta de ordenamento, a Câmara Municipal poderá, no âmbito da sua competência, determinar a recuperação de outras áreas degradadas, nomeadamente aterros, escavações e depósitos, nos termos do número anterior e de acordo com regulamentação a aprovar pela Assembleia Municipal.

4 — Não poderá ser autorizada a realização de acções ou a instalação de actividades que apresentem formas de incompatibilidade com a ocupação e usos dominantes das classes e categorias de espaços onde se inserem.

5 — Haverá razões suficientes de incompatibilidade quando a ocupação, utilização ou instalação de actividades se enquadre em qualquer das seguintes circunstâncias:

- a) Produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem o seu melhoramento;
- b) Perturbação das condições de trânsito e estacionamento ou produção de movimentos de cargas e descargas em regime permanente que prejudiquem a utilização da via pública;
- c) Agravamento dos riscos de incêndio ou explosão;
- d) Dimensões ou outras características arquitectónicas não conformes com a escala urbana ou com o espaço envolvente.

6 — Relativamente aos estabelecimentos industriais já existentes e com processo de licenciamento industrial concluído ou em curso à data de entrada em vigor do Regulamento do Exercício da Actividade Industrial (REAI) e cuja localização não esteja de acordo com o previsto no Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, serão possíveis as alterações previstas no artigo 7.º do mesmo decreto regulamentar, bem como a emissão da respectiva certidão de localização.

CAPÍTULO IV

Controlo ambiental

Artigo 35.º

Avaliação de impacto ambiental

1 — De acordo com o artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 186/90, de 6 de Junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 278/97, de 8 de Outubro, a aprovação de projectos que pela sua natureza, dimensão ou localização se considerem susceptíveis de provocar incidências significativas sobre o ambiente fica sujeita a um processo prévio de estudo de incidência ambiental (EIA), como formalidade essencial da competência do membro do Governo responsável pela área de ambiente.

2 — Consideram-se abrangidos por esta disposição todos os projectos públicos ou privados referidos nos anexos I e II do Decreto Regulamentar n.º 38/90, de 27 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Regulamentar n.º 42/97, de 10 de Outubro.

3 — Ficarão ainda sujeitos a um processo de análise casuística todos os projectos públicos ou privados não referidos nos dispositivos legais mencionados nos números anteriores e que, pela sua natureza, dimensão ou localização, a Câmara Municipal entenda, baseada numa avaliação prévia, serem também susceptíveis de provocar incidências graves no meio ambiente.

4 — Para este efeito a Câmara Municipal solicitará ao proponente o estudo de incidência ambiental e respectivo resumo não técnico e à entidade competente em matéria de ambiente a instrução do processo de avaliação de impacto ambiental, cujo parecer integrará obrigatoriamente o processo de pedido de informação prévia ou de licenciamento, nos termos dos Decretos-Leis n.ºs 445/91, de 20 de Novembro, e 448/91, de 29 de Novembro.

Artigo 36.º

Emissão de poluentes

São condicionados aos limites estabelecidos na legislação em vigor a emissão de poluentes no ar, água, solo e subsolo, de quaisquer substâncias, susceptíveis de afectar a qualidade das componentes ambientais.

Artigo 37.º

Poluição do ar

1 — Para efeitos de controlo da poluição do ar, os organismos competentes determinarão quais as instalações que deverão equipar-se com dispositivos ou processos de medição que permitam detectar a responsabilidade de cada uma das instalações na degradação do meio ambiente, de acordo com o expresso no Decreto-Lei n.º 352/90, de 9 de Novembro.

2 — Caso o valor limite para as emissões para a atmosfera e os limites para a qualidade do ar estipulados na legislação em vigor sejam ultrapassados, serão apuradas as actividades responsáveis pela situação, podendo os organismos competentes aplicar multas ou mandar suspender temporária ou definitivamente a laboração dessas instalações.

3 — É expressamente proibida a queima a céu-aberto de qualquer tipo de resíduos sólidos urbanos, industriais (inertes ou tóxicos e perigosos) e hospitalares, bem como de todo o tipo de material designado em termos correntes por «sucata», de acordo com o artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 352/90, de 9 de Novembro.

Artigo 38.º

Poluição da água

1 — Nas linhas de água é proibido o lançamento de efluentes líquidos sem tratamento adequado e também de resíduos sólidos e lamas, ou a adição de quaisquer substâncias que alterem as suas características ou as tornem impróprias para as suas diversas utilizações.

2 — É proibido qualquer lançamento para o solo, de efluentes líquidos (sem tratamento adequado), de resíduos sólidos e lamas, bem como o lançamento de quaisquer substâncias que possam alterar as características das águas subterrâneas ou as tornem impróprias para as suas diversas utilizações.

3 — Mediante aprovação da Câmara Municipal, após parecer dos serviços técnicos municipais, poderão vir a ser aceites na rede de saneamento municipal efluentes líquidos industriais ou da pecuária, desde que:

- a) Sujeitos a um tratamento preliminar e compatibilização com os efluentes domésticos;
- b) As suas características obedeçam ao estabelecido na tabela do anexo xxviii do Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março.

Artigo 39.º

Poliuição do solo

1 — É proibida a deposição de resíduos sólidos urbanos fora de aterro sanitário municipal.

2 — A deposição temporária após recolha selectiva de resíduos sólidos perigosos (provenientes nomeadamente de oficinas, lavandarias, laboratórios, tipografias e habitações) é permitida em aterro sanitário até a Câmara Municipal definir o local para onde esses resíduos serão transferidos.

CAPÍTULO V

Protecção civil

Artigo 40.º

Protecção civil

Com o objectivo de prevenir a ocorrência de acidentes graves que possam decorrer de determinados tipos de actividades industriais ou outras actividades com elas relacionadas, a montante ou a jusante, deve-se aplicar o disposto nos Decretos-Leis n.ºs 224/87, de 3 de Junho, e 277/87, de 6 de Julho.

CAPÍTULO VI

Rede viária municipal

Artigo 41.º

Âmbito, classificação e conceitos

1 — As presentes disposições aplicam-se a todas as vias integradas na área do PDM (existentes e propostas) previstas no artigo 10.º do presente Regulamento.

2 — Consideram-se, para efeitos da hierarquia viária, as seguintes categorias de vias:

- a) Distribuidora principal — vias estruturantes ao nível concelhio que estabelecem a ligação entre os principais pólos geradores de tráfego: áreas urbanas, industriais, de armazenagem, nós, etc.;
- b) Distribuidora secundária — vias de importância complementar relativamente às de nível superior, que asseguram as ligações entre as áreas urbanas de maior dinâmica e as distribuidoras principais existentes entre estas;
- c) Acessos locais — apresentam um carácter estritamente local, de acesso às habitações e actividades que se inserem nos perímetros urbanos.

Artigo 42.º

Distribuidora principal

1 — Definem-se como dimensões mínimas a respeitar 7 m para a faixa de rodagem e 3 m para as bermas.

2 — São criadas as seguintes servidões:

- a) Na fase e elaboração de projectos definem-se faixas de protecção de 100 m (canal de reserva) para cada lado do eixo da via;
- b) Na fase de execução e após construção definem-se faixas *non aedificandi* de 8 m para cada lado do eixo da via;
- c) Estas vias não poderão ter acessos directos a terrenos e lotes particulares e nas vias já existentes não é permitida a abertura de novos acessos deste tipo.

3 — Em atravessamentos de espaços com ocupação urbana a Câmara Municipal deverá regulamentar outros perfis e servidões mais adequados quando a situação o justifique ou imponha.

Artigo 43.º

Distribuidora secundária

A estas vias municipais aplicam-se as disposições contidas no Regulamento de Estradas e Caminhos Municipais (Lei n.º 2110, de 19

de Agosto de 1961), sendo as distribuidoras secundárias, para este efeito, comparáveis a estradas municipais.

Artigo 44.º

Acessos locais

A estas vias municipais aplicam-se as disposições contidas no Regulamento de Estradas e Caminhos Municipais (Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961), sendo os acessos locais, para este efeito, comparáveis a caminhos municipais.

Artigo 45.º

Precedências

1 — A aplicação das disposições contidas no presente capítulo terão em conta as precedências existentes, pois estas poderão condicionar os alinhamentos dos edifícios relativamente aos arruamentos existentes.

2 — Entende-se por precedência a existência de imóvel ou imóveis que criem, pelo seu estado de conservação, interesse patrimonial e ou por formarem, através de um conjunto fortemente consolidado, uma situação estável de alinhamento.

3 — Relativamente a edifícios existentes cujo estado de conservação ou valor patrimonial não justifique a criação de tal precedência e ou desrespeitem alinhamentos pré-definidos, serão proibidas obras que não se limitem à sua conservação e limpeza.

CAPÍTULO VII

Disposições transitórias

Artigo 46.º

Âmbito de aplicação

1 — O âmbito de aplicação das disposições transitórias referidas no n.º 2 do artigo 33.º deste Regulamento corresponde às áreas de intervenção dos Planos de Urbanização da Vila de Albergaria-a-Velha e da Vila da Branca demarcadas na planta de ordenamento.

2 — Enquanto os Planos de Urbanização mencionados no n.º 1 do presente artigo não forem eficazes, o regime de uso, ocupação e transformação das áreas sujeitas a disposições transitórias será o previsto no conjunto de princípios e orientações de ordem urbanística definido nos artigos 47.º e 48.º do presente Regulamento.

3 — Após a eficácia dos citados Planos de Urbanização, o regime de uso, ocupação e transformação das áreas sujeitas às disposições transitórias será o consignado no regulamento dos respectivos planos.

Artigo 47.º

Disposições transitórias da vila de Albergaria-a-Velha

1 — As presentes disposições transitórias derivam da necessidade de orientar e acautelar o correcto e racional desenvolvimento da área urbana da vila de Albergaria-a-Velha, onde se revelam e registam fortes pressões urbanísticas, adoptando-se a sua aplicação enquanto para essa área não se dispuser de instrumentos urbanísticos de ordenamento do território adequados e plenamente eficazes, concretamente um plano de urbanização.

2 — O âmbito territorial das presentes disposições é o correspondente à delimitação registada na carta de ordenamento do PDM, de acordo com o artigo 46.º do Regulamento.

3 — A aplicação das presentes disposições transitórias da zona urbana da vila de Albergaria-a-Velha cessará logo que a área por elas abrangida disponha de plano de urbanização plenamente eficaz, em conformidade com o previsto no n.º 3 do artigo 46.º do Regulamento do PDM.

4 — As presentes disposições transitórias contêm o regime de ocupação, uso e transformação do solo da zona urbana da vila de Albergaria-a-Velha para cuja aplicação se estabelece uma estrutura espacial de ordenamento dividida em dois tipos de áreas: áreas de ocupação urbanística e áreas de não ocupação urbanística.

5 — As áreas de ocupação urbanística são constituídas na sua totalidade pela classe e respectivas categorias do espaço urbano referido no capítulo III, secção A, do Regulamento do PDM.

6 — Nas áreas de ocupação urbanística identificam-se três zonas, integradas no espaço urbano e caracterizadas do modo seguinte:

- a) Zona central (ZC), abrange as áreas mais antigas e consolidadas da vila, onde o tecido urbano apresenta os valores mais expressivos da densidade populacional e habitacional e ainda onde o nível de funções e equipamentos é o mais elevado e qualificado. Pretende-se reforçar esta zona como o núcleo urbano mais importante da vila, devendo para isso promover-se a sua qualificação funcional e urbanística de acordo com os parâmetros urbanísticos previstos no quadro regulamentar (referido no n.º 1 do artigo 33.º do Regulamento do PDM), para o espaço urbano da categoria A;

- b) Zona de expansão (ZE), é constituída pelas zonas do Reguinho e Assilhô-Novo e caracteriza-se por uma ainda incipiente e pouco significativa estruturação e ocupação urbanística ou níveis de infra-estruturas, equipamentos e funções urbanas. Surgem como núcleos associados fundamentalmente a previsíveis expansões urbanas da vila, onde se pretende qualificar, promover e consolidar o desenvolvimento urbano e urbanístico de acordo com os parâmetros urbanísticos previstos no quadro regulamentar (referido no n.º 1 do artigo 33.º do Regulamento do PDM), para o espaço urbano da categoria A;
- c) Zona periférica (ZP), abarca genérica e globalmente o conjunto de espaços urbanos existentes ou com aptidão para ocupação urbana, não incluídos no EUZC e no EUZE. Entendem-se como espaços a desenvolver urbana e urbanisticamente de acordo com os parâmetros urbanísticos previstos no quadro regulamentar (referido no n.º 1 do artigo 33.º do Regulamento do PDM), para o espaço urbano da categoria C.

7 — As áreas de não ocupação urbanística são constituídas na sua totalidade pelas seguintes classes e categorias de espaço definidas no capítulo III («Disposições urbanísticas»), secção A («Espaços de ordenamento municipal»), do Regulamento do PDM: espaço florestal, espaço natural protegido, espaço agrícola protegido, espaço agrícola complementar, espaço cultural e espaço barreira.

8 — As classes e categorias de espaço inseridas nas áreas de não ocupação urbanística referidas no número anterior reger-se-ão, em termos da ocupação, uso e transformação do solo, de acordo com o previsto e estabelecido (para cada uma delas respectivamente) no capítulo III, secção A, do Regulamento do PDM.

9 — A totalidade ou uma qualquer parcela das áreas de não ocupação urbanística referidas no n.º 7 do presente artigo, apenas mediante plano de transformação (plano de urbanização ou plano de pormenor) devidamente eficaz, poderão passar em termos da sua ocupação, uso e transformação do solo a integrar-se em áreas de ocupação urbanística.

Artigo 48.º

Disposições transitórias da vila da Branca

1 — As presentes disposições transitórias derivam da necessidade de orientar e acautelar o correcto e racional desenvolvimento da área urbana da vila da Branca, onde se revelam e registam relevantes pressões urbanísticas, adoptando-se a sua aplicação enquanto para essa área não se dispuser de instrumentos urbanísticos de ordenamento do território adequados e plenamente eficazes, concretamente um plano de urbanização.

2 — O âmbito territorial das presentes disposições é o correspondente à delimitação registada na carta de ordenamento do PDM, de acordo com o artigo 46.º do Regulamento.

3 — A aplicação das presentes disposições transitórias da zona urbana da vila da Branca cessará logo que a área por elas abrangida disponha de plano de urbanização plenamente eficaz, em conformidade com o previsto no n.º 3 do artigo 46.º do Regulamento do PDM.

4 — As presentes disposições transitórias contêm o regime de ocupação, uso e transformação do solo da zona urbana da vila da Branca, para cuja aplicação se estabelece uma estrutura espacial de ordenamento dividida em dois tipos de áreas: áreas de ocupação urbanística e áreas de não ocupação urbanística.

5 — As áreas de ocupação urbanística são constituídas na sua totalidade pela classe e respectivas categorias do espaço urbano referido no capítulo III, secção A, do Regulamento do PDM.

6 — Nas áreas de ocupação urbanística identificam-se duas zonas, integradas no espaço urbano e caracterizadas do modo seguinte:

- a) Zona central (ZC), abrange as áreas próximas da estrada nacional n.º 1, onde as pressões e as tipologias preexistentes revelam tendências de uma maior densificação, nas quais se deverão aplicar os parâmetros urbanísticos previstos no quadro regulamentar (referido no n.º 1 do artigo 33.º do presente Regulamento), para o espaço urbano da categoria A;
- b) Zona periférica (ZP), abarca genérica e globalmente o conjunto de espaços urbanos existentes ou com aptidão para ocupação urbana, não incluídos no EUZC. Entendem-se como espaços a desenvolver urbana e urbanisticamente de acordo com os parâmetros urbanísticos previstos no quadro regulamentar (referido no n.º 1 do artigo 33.º do Regulamento do PDM), para o espaço urbano da categoria C.

7 — As áreas de não ocupação urbanística são constituídas na sua totalidade pelas seguintes classes e categorias de espaço definidas no capítulo III («Disposições urbanísticas»), secção A («Espaços de ordenamento municipal»), do Regulamento do PDM: espaço florestal, espaço agrícola protegido, espaço agrícola complementar e espaço barreira.

8 — As classes e categorias de espaço inseridas nas áreas de não ocupação urbanística referidas no número anterior reger-se-ão, em termos da ocupação, uso e transformação do solo, de acordo com o previsto e estabelecido (para cada uma delas respectivamente) no capítulo III, secção A, do Regulamento do PDM.

9 — A totalidade ou uma qualquer parcela das áreas de não ocupação urbanística referidas no n.º 7 do presente artigo, apenas mediante plano de transformação (plano de urbanização ou plano de pormenor) devidamente eficaz, poderão passar em termos da sua ocupação, uso e transformação do solo a integrar-se em áreas de ocupação urbanística.

CAPÍTULO VIII

Disposições finais

Artigo 49.º

Condicionantes

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 e restrições de utilidade pública, mesmo que não sejam aqui expressamente mencionados.

Artigo 50.º

Alterações à legislação

Quando se verificarem alterações à legislação em vigor referida neste Regulamento, as remissões expressas que para ela forem feitas considerar-se-ão automaticamente transferidas para a nova legislação.

Artigo 51.º

Aplicação do RGEU

A aplicação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) ou das disposições regulamentares que o venham a substituir é extensiva a todo o território concelhio.

Artigo 52.º

Modificação da estrutura de ordenamento

1 — A transposição de qualquer parcela do território para uma classe distinta daquela que lhe está consignada na planta de ordenamento só poderá processar-se por meio de um dos seguintes instrumentos:

- Revisão do PDM;
- Alteração do PDM;
- Planos municipais de ordenamento do território não conformes com o PDM, mas ratificados;
- Planos municipais de ordenamento do território, não previstos, mas em conformidade com o PDM.

2 — Os ajustamentos de limites a efectuar entre espaços pertencentes a diferentes classes de espaço serão efectuados de acordo com o artigo 53.º do presente Regulamento.

Artigo 53.º

Ajustamento de limites

1 — Os ajustamentos de limites entre espaços pertencentes a classes distintas da estrutura de ordenamento, apenas poderão ter lugar com o objectivo de definir a sua exacta localização no terreno e quando tal situação se torne manifestamente necessária, sendo, nestas condições, efectuados de acordo com as seguintes regras:

- Prevalecerão os limites entre espaços, áreas e zonas constantes das plantas de síntese de planos de urbanização e planos de pormenor, plenamente eficazes;
- Sempre que possível os limites permanentes do espaço urbano deverão coincidir com, nomeadamente, linhas de água, espaços públicos e acidentes topográficos, e em relação aos espaços urbanos também com as vias convergentes com a via geradora destes espaços;
- O ajustamento do limite dos espaços urbanos só se realizará dentro da área definida na planta de ordenamento para esta classe de espaço, admitindo-se que possa ser realizado para o seu exterior, apenas para os fazer coincidir com os elementos físicos existentes (referidos na alínea anterior) e nunca excedendo a extensão de 25 m ao longo dos arruamentos públicos;
- Qualquer ajustamento só terá eficácia depois de aprovado pela Câmara Municipal, precedido de parecer técnico dos serviços municipais competentes.

2 — Quando estes ajustamentos colidirem com servidões ou condicionantes deverão ser objecto de parecer por parte das entidades competentes.

Artigo 54.º

Contra-ordenações e coimas

Em tudo o que não vier especificamente previsto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, em termos de contra-ordenações e coimas, aplica-se subsidiariamente o regime geral das contra-ordenações e coimas constante no Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de Outubro.

ANEXO I

QUADRO REGULATORIO

(ANEXO I DO REGULAMENTO, EM CONFORMIDADE COM O ARTº 33º)

O CUMPRIMENTO DAS REGRAS DE OCUPAÇÃO, USO E TRANSFORMAÇÃO DO SOLO ESTABELECIDAS NO PRESENTE QUADRO, RELATIVAMENTE A ÁREAS SUJEITAS A SERVIÇOS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA, DESOBRIGANDO A R.A.N. E A R.E.N. NÃO DESPENSA A CONFORMIDADE COM OS RESPECTIVOS REGIMES E A PRESTA OBTENÇÃO DE APROVAÇÃO SUPERIOR.

CLASSE DE ESPAÇO (1)	OBJETIVO DO ESPAÇO	PROGRAMA DE USO DA CONSTRUÇÃO - (2)										CONSTRUTIBILIDADE (2)		IMPLANTAÇÃO (2)		DIMENSÃO (2)		ÍNDICES (2)	
		Habitabilidade	Habitabilidade	Habitabilidade	Habitabilidade	Habitabilidade	Habitabilidade	Habitabilidade	Habitabilidade	Habitabilidade	Habitabilidade	Habitabilidade	Habitabilidade	Habitabilidade	Habitabilidade	Habitabilidade	Habitabilidade	Habitabilidade	Habitabilidade
A	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
B	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
C	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
D	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
E	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
F	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
G	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
H	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
I	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
J	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
K	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
L	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
M	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
N	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
O	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
P	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Q	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
R	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
S	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
T	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
U	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
V	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
W	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
X	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Y	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Z	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AA	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AB	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AC	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AD	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AE	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AF	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AG	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AH	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AI	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AJ	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AK	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AL	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AM	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AN	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AO	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AP	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AQ	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AR	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AS	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AT	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AU	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AV	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AW	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AX	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AY	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
AZ	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BA	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BB	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BC	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BD	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BE	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BF	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BG	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BH	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BI	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BJ	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BK	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BL	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BM	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BN	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BO	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BP	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BQ	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BR	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BS	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BT	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BU	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BV	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BW	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BX	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BY	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
BZ	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
CA	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
CB	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
CC	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
CD	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
CE	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
CF	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
CG	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
CH	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
CI	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
CJ	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
CK	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
CL	ESPAÇO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
CM	ESPAÇO																		

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

CAMARA MUNICIPAL DE
ALBERGARIA-A-VELHA



ANEXO II

Notas explicativas**Classe de uso do solo**

Áreas territoriais que ficam afectas a um uso dominante, o qual confere à classe a sua denominação.

A porção do território afecta a uma classe de uso será entendida no processo de planeamento no sentido de que deverá ser privilegiado o uso dominante, interditas todas as actividades e utilizações que o prejudiquem ou comprometam e toleradas ou mesmo estimuladas as actividades complementares ou paralelas que de algum modo contribuam para desenvolver ou valorizar o sistema.

Categoria de uso do solo (subclasse)

A categoria envolve sempre o uso local e conjunto de um espaço e a correspondência com o uso dominante da classe da unidade territorial em que está integrado.

No interior do espaço de uma classe de uso ocorrem diversas categorias, não necessariamente coincidentes com o uso dominante.

Programa

Determina, por categorias, os diferentes programas de utilização da construção, em princípio compatíveis com a classe de espaço dominante.

Todavia, estas condicionantes, só por si, não determinam uma auto-regularização tácita de construir no terreno, pois devem ter em conta os restantes elementos do quadro regulamentar e a observância das servidões e restrições de utilidade pública que, eventualmente, impendam sobre o local.

Habitação unifamiliar isolada

Poderá adoptar-se a tipologia de habitações geminadas.

Estão incluídos os anexos e as garagens, ainda que em construções separadas,

Habitação unifamiliar em banda

Implica continuidade de fachadas.

Habitação colectiva

Implica uma sobreposição de alojamentos, exceptuando fogos sobrepostos em edifícios com características tipológicas de habitação unifamiliar.

Estão incluídos os anexos e garagens, ainda que em construções separadas.

Escritórios

Locais construídos com esta finalidade ou utilizados como tal e dependentes de uma autorização.

Depósitos ou armazéns

Todos os programas independentes deste tipo, habitualmente incluídos nas indústrias não classificadas, quer seja sob a forma de alpendres construídos com materiais definitivos ou estruturas aligeiradas, ou sob a forma de silos, quer sejam aéreos ou subterrâneos.

Nesta rubrica estão incluídos os escritórios necessários, mesmo em construção separada.

Garagens colectivas

Todos os tipos de garagens independentemente de serem públicas ou privadas.

Estão incluídas as estações de serviço, escritórios necessários e habitações de função, ainda que em construção separada.

Actividades industriais (compatíveis e não compatíveis com o tecido urbano)

Consideram-se as actividades industriais das classes A e B e das classes C e D às quais o Regulamento do Exercício da Actividade Industrial (REAI — Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto) confere, respectivamente, não viabilidade e viabilidade de integração no tecido urbano.

Instalação agrícola

É o conjunto das instalações propriamente ditas, directamente relacionadas com a agricultura, assim como das habitações familiares ou individuais de função que lhes estão ligadas e a necessária armazenagem, ainda que em construção separada.

Instalação agro-pecuária

É o conjunto das instalações propriamente ditas relacionadas com a interdependência e complementaridade entre as actividades agrícola e pecuária, englobando também as habitações familiares ou individuais de função que lhes estão ligadas e a necessária armazenagem, ainda que em construção separada.

Instalação pecuária

É o conjunto das instalações propriamente ditas, relacionadas com a produção animal intensiva e a necessária armazenagem, ainda que em construção separada.

Instalação agro-industrial

É o conjunto das instalações propriamente ditas, relacionadas com a interdependência e complementaridade entre as actividades agrícola e industrial, englobando também as habitações familiares ou individuais de função que lhes estão ligadas e a necessária armazenagem, ainda que em construção separada.

Equipamentos públicos técnicos

São instalações e serviços de interesse geral, podendo considerar-se, nomeadamente, as seguintes áreas: estações de bombagem e reservatórios de água potável:

Estações de tratamento (de água, ETA e de águas residuais, ETAR);
Centrais eléctricas, térmicas e hidráulicas;
Subestações e postos de transformação;
Centrais telefónicas;
Centros de distribuição de gás natural;
Abastecedores de combustíveis líquidos;
Estações emissoras de, nomeadamente, rádio e televisão;
Estações e instalações ferroviárias;
Instalações para recolha, processamento e tratamento de resíduos sólidos;
Explorações de recursos geológicos.

Estes equipamentos têm um carácter mais industrial, podendo integrar-se no espaço industrial.

Equipamentos públicos não técnicos

São instalações e serviços de interesse geral, com um carácter de complemento e enquadramento da função da habitação, podendo considerar-se, entre outras, as seguintes áreas:

Equipamentos desportivos e balneários;
Salas de convívio e animação cultural colectiva;
Lugares de culto;
Cemitérios;
Estabelecimentos de ensino, formação e investigação;
Museus e bibliotecas;
Hospitais, dispensários, hospícios e asilos;
Sedes da administração;
Postos de bombeiros e quartéis de polícia;
Tribunais e prisões.

Anexos independentes

De qualquer natureza, acrescentados ou construídos por razões de ordem material ou funcional, independentemente do programa principal.

Como exemplo, podem referir-se, nomeadamente, os abrigos para barcos e as arrecadações para alfaías agrícolas.

Comércio

Todo o comércio colectado, permanente, independentemente da sua importância, incluindo as superfícies de venda e reservas dependentes, assim como quaisquer escritórios dependentes.

Incluem-se os restaurantes com menos de 25 mesas.

Equipamentos turísticos

Consideram-se hotéis e pensões, independentemente da categoria, pousadas, albergues, motéis, parques de campismo e de merendas, bem como restaurantes turísticos com mais de 25 mesas.

Estão incluídas as habitações de função e anexos necessários, ainda que em construção separada.

Construtibilidade

Considera-se a capacidade de um terreno receber uma qualquer construção. Está subordinada aos mínimos de:

- Superfície do terreno (superfície do lote no espaço existente, ou área a lotear no espaço potencial);
- Largura do terreno (frente mínima sobre a rua ou acesso exterior principal do referido terreno);
- Profundidade do terreno (dimensão mínima perpendicular à referida rua);

Admitem-se como viáveis todas as situações em que sejam cumpridos, pelo menos, os valores mínimos de duas das variáveis da construtibilidade (superfície, largura ou profundidade do terreno).

Implantação

Reúnem-se nesta designação todas as servidões de distâncias, em valor relativo ou absoluto, entre construções, linhas de separação, etc., sobre as seguintes rubricas:

- Profundidade máxima de eventuais construções entre meações, a partir do alinhamento ou faixa de uso obrigatório;
- Margens laterais separativas com:

- Número;
- Dimensões mínimas, relativas e absolutas;
- Afastamento mínimo das construções de um mesmo conjunto.

Dimensão

As construções estão limitadas em:

- Altura absoluta da construção principal, entendida como a altura entre a linha inferior do beiral do telhado até à cota de afloramento da construção no terreno natural;
- Altura relativa, definida como a diferença entre a cota do beiral e a cota média da via limítrofe;
- Altura do anexo da habitação, definida do ponto mais alto da cobertura até ao ponto mais desfavorável, sem que a cota máxima do anexo ultrapasse a cota média da construção principal.

Índices

Densidade habitacional: quociente entre o número de fogos e a superfície de solo que está afectada a esse uso.

Índice de ocupação ou índice de construção (nos termos do Decreto Regulamentar n.º 63/91, de 29 de Novembro): definido como o quociente entre o somatório das áreas dos tectos (ou dos pavimentos cobertos) de todos os níveis da edificação acima do solo e a área total do terreno. Deve ser contabilizada a área de todos os espaços construídos utilizáveis pelas actividades principais e complementares do edifício (escritórios, comércio, indústria e outras utilizações), não incluindo a área pavimentada dos anexos dependentes.

Índice de afectação ou índice de implantação (nos termos do Decreto Regulamentar n.º 63/91, de 29 de Novembro): definido pelo quociente entre a área de construção e a área do terreno que serve de base à operação. Não inclui a área de anexos, dependentes ou independentes do programa principal, a qual não pode exceder 20% da área livre sobante não afectada à ocupação da construção principal.

Terreno arborizado: todos os terrenos deverão ser plantados segundo um certo índice mínimo, a fim de evitar os terrenos vagos e incultos. A escolha das espécies fica livre, permitindo-se mesmo certas culturas utilitárias ou certas plantações ultra-económicas de espécies naturais, em que as despesas da plantação poderão ser compensadas pela economia da não execução de vedação.

Estacionamentos: o seu número e dimensão, estabelece-se de acordo com o definido no quadro regulamentar, para espaços existentes, aplicando-se a Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro, para os espaços potenciais.





