

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 22/95

A Assembleia Municipal de Aguiar da Beira aprovou, em 20 de Dezembro de 1994, o seu Plano Director Municipal.

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

O Plano Director Municipal de Aguiar da Beira 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 Aguiar da Beira com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, designadamente com as das Reservas Agrícola e Ecológica Nacionais.

Deve também acrescentar-se que qualquer infra-estrutura aeronáutica existente no concelho tem de cumprir o disposto nos Decretos-Leis n.ºs 45 986 e 45 987, ambos de 22 de Outubro de 1964, bem como a circular de informação aeronáutica n.º 8/90, da Direcção-Geral da Aviação Civil, e ainda as disposições constantes do volume II do anexo n.º 14 à Convenção Internacional da Aviação Civil.

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.

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

Assim:

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

Ratificar o Plano Director Municipal de Aguiar da Beira.

Presidência do Conselho de Ministros, 9 de Fevereiro de 1995. — O Primeiro-Ministro, *Antbal António Cavaco Silva*.

Regulamento do Plano Director Municipal de Aguiar da Beira

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito e aplicação

O Plano Director Municipal de Aguiar da Beira, adiante designado «Plano», tem por objecto o enquadramento e regulamentação de todas as acções de ordenamento físico e de gestão urbanística,

em particular a ocupação, o uso e a transformação do solo na área do concelho de Aguiar da Beira, as quais ficam sujeitas às suas disposições, através deste Regulamento e dos restantes componentes do Plano, elaborados nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Artigo 2.º

Objectivos do Plano

Constituem objectivos do Plano:

- a) A racionalização e a programação do uso do território municipal no sentido de um desenvolvimento equilibrado;
- b) Definir princípios e regras para o uso, ocupação e transformação do solo e dos recursos do município no sentido de preencher equilibradamente as necessidades das populações e das actividades económicas e preservar a perenidade desses solos e recursos;
- c) Promover o desenvolvimento das infra-estruturas municipais, articulando-as com as redes regionais e nacionais e assegurando que elas preencham todas as necessidades das populações e das actividades sociais, económicas e culturais;
- d) Assegurar que os recursos e património naturais são preservados e valorizados no quadro de uso do território numa perspectiva de promoção dos valores existentes e de melhoria da qualidade de vida das populações;
- e) Assegurar a preservação e promoção do património cultural, como elemento essencial do carácter do concelho e da sua população;
- f) Compatibilizar as diferentes intervenções sectoriais, enquadrando e informando os planos e projectos estratégicos a elaborar para o território municipal ou englobando esse território;
- g) Servir de enquadramento para o planeamento estratégico e a orientação de actividades do município.

Artigo 3.º

Composição

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

2 — Os elementos fundamentais englobam o presente Regulamento, a planta de ordenamento, à escala de 1:25 000, e a planta de condicionantes, à escala de 1:25 000.

3 — Os elementos complementares são o relatório síntese e a carta de enquadramento, à escala de 1:200 000.

4 — Os elementos anexos são os estudos de caracterização e plantas respectivas e as cartas da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional, à escala de 1:25 000.

Artigo 4.º

Prazo de vigência e revisão

Nos termos do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, o Plano Director Municipal de Aguiar da Beira deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos após a sua entrada em vigor.

Artigo 5.º

Natureza e regime

1 — O Plano Director Municipal de Aguiar da Beira tem a natureza de regulamento administrativo, sendo as respectivas disposições de cumprimento obrigatório em todas as intervenções de iniciativa pública, privada ou cooperativa, sem prejuízo da lei geral e especial.

2 — A elaboração, apreciação e aprovação de qualquer plano, programa ou projecto, bem como o licenciamento de qualquer obra que implique a ocupação, uso ou transformação do solo com carácter definitivo ou precário na área do concelho, regem-se pelo disposto neste Regulamento, sem prejuízo do disposto em lei geral ou especial.

3 — As normas relativas à protecção do património natural e cultural e da produção agrícola, ao ordenamento dos espaços-canais e dos espaços e condições necessários à implantação de equipamentos e infra-estruturas de interesse público, estabelecidas no capítulo II, prevalecem sobre as prescrições gerais de ocupação e utilização do solo.

4 — Na ausência de instrumentos de planeamento de nível hierárquico inferior elaborados de acordo com a legislação em vigor, as normas e orientações do Plano têm aplicação directa.

5 — Qualquer violação ao Plano constitui contra-ordenação punível nos termos da lei.

Artigo 6.º

Estrutura

O presente Regulamento considera, em função da tipologia dominante de uso, as seguintes classes de espaços, que se consideram e se encontram identificadas na planta de ordenamento do Plano Director Municipal de Aguiar da Beira:

- a) Espaços urbanos — incluem todos os espaços destinados predominantemente a edificação de estruturas com fins habitacionais, de equipamentos urbanos e de serviços;
- b) Espaços urbanizáveis — incluem as áreas destinadas à expansão dos espaços urbanos;
- c) Espaços para equipamentos — espaços de reserva para instalação de equipamentos colectivos;
- d) Espaços industriais — incluem as áreas destinadas predominantemente à instalação de equipamentos industriais e de serviços e respectivas infra-estruturas de apoio;
- e) Espaços agrícolas — incluem as áreas integradas na Reserva Agrícola Nacional, bem como outros espaços predominantemente destinados à actividade agrícola;
- f) Espaços florestais — incluem os espaços predominantemente destinados à produção florestal, às actividades silvo-pastoris, às matas de protecção e todas as áreas de incultos ou de pastagem natural;
- g) Espaços destinados a indústrias extractivas — incluem os espaços destinados à instalação de actividades de exploração e transformação de recursos minerais;
- h) Espaços de infra-estruturas básicas — incluem os espaços destinados à instalação de infra-estruturas colectivas de saneamento básico, aquedutos, equipamentos de telecomunicações ou de sinalização e referenciação geodésica, podendo situar-se em áreas de uso predominantemente urbano ou em áreas de uso não urbano;
- i) Espaços-canais — incluem os espaços destinados a corredores de infra-estruturas que têm efeito de barreira física dos espaços que os marginam.

Artigo 7.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, são consideradas as seguintes definições:

- a) «Densidade bruta» — quociente expresso de fogos por hectare entre o número de fogos edificados ou edificáveis e a área total da unidade de ordenamento ou do prédio sujeito a operações de loteamento;
- b) «Coeficiente bruto de ocupação do solo» — quociente entre o somatório da área bruta de implantação de todas as edificações e a área do lote ou parcela;
- c) «Coeficiente líquido de ocupação do solo» — quociente entre o somatório da área útil de construção de todas as edificações e a área do lote ou parcela;
- d) «Índice de ocupação do solo» — quociente entre o somatório da área bruta de construção de todas as edificações e a área do lote ou parcela;
- e) «Altura máxima das edificações» — medida à vertical da edificação, a partir da rasante da respectiva via de acesso principal até à platibanda ou beirado da construção;
- f) «Número de pisos das edificações» — número de pisos edificados acima da rasante da principal via de acesso à edificação;
- g) «Coeficiente volumétrico» — quociente entre o volume de construção e a área do lote;
- h) «Afastamento frontal» — menor distância entre o alçado frontal da construção e o limite da parcela do mesmo lado;
- i) «Afastamento lateral» — menor distância entre o alçado lateral da construção e o limite da parcela do mesmo lado;
- k) «Afastamento de tardoz» — menor distância entre o alçado posterior da construção e o limite da parcela do mesmo lado;
- l) «Área de pavimento» — área total da parcela ocupada com construções;
- m) «Área de impermeabilização» — área total da parcela ocupada com construções ou pavimentos impermeáveis;
- n) «Área bruta de implantação» — projecção vertical da área total edificada ou susceptível de edificação em cada lote;
- o) «Área útil de construção» — soma das áreas de todos os compartimentos;
- p) «Área bruta de construção» — soma das áreas dos pavimentos cobertos em todos os pisos da edificação.

CAPÍTULO II

Áreas de servidão administrativa

Artigo 8.º

Servidão rodoviária

1 — A rede rodoviária nacional no concelho de Aguiar da Beira é constituída pelas EN 226 e 229.

2 — As servidões rodoviárias para a rede rodoviária nacional são definidas nos termos da legislação em vigor, designadamente os Decretos-Leis n.ºs 380/85, de 26 de Setembro, e 13/94, de 15 de Janeiro.

3 — A rede nacional desclassificada no concelho de Aguiar da Beira é constituída pela EN 330.

4 — As servidões rodoviárias para a rede nacional desclassificada são definidas nos termos da legislação em vigor, designadamente o Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro, nos termos do Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro.

5 — As estradas da rede nacional desclassificada são integradas na rede nacional municipal após a sua recepção por parte da Câmara Municipal.

6 — A rede rodoviária municipal é constituída pelas estradas e caminhos municipais, pelos arruamentos urbanos e por outras vias não classificadas exteriores aos aglomerados urbanos.

7 — As servidões rodoviárias para a rede rodoviária municipal são definidas nos termos da legislação específica em vigor, designadamente a Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961.

8 — As áreas de protecção às vias urbanas serão definidas em detalhe nos planos de urbanização ou de pormenor dos respectivos aglomerados ou, na sua ausência, por planos de alinhamentos aprovados nos termos legais.

Artigo 9.º

Servidão da rede eléctrica de média e alta tensão

1 — As servidões da rede eléctrica de média e alta tensão são definidas nos termos da legislação específica em vigor, designadamente o Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro (Regulamento de Segurança das Linhas Eléctricas de Alta Tensão).

2 — Nos corredores referidos no número anterior não são autorizadas plantações que impeçam o estabelecimento, prejudiquem a exploração ou constituam factor de risco para as linhas instaladas.

Artigo 10.º

Domínio público hídrico

1 — As servidões do domínio público hídrico regem-se pelo estabelecido nos Decretos-Leis n.ºs 468/71, de 5 de Novembro, 89/87, de 26 de Fevereiro, 93/90, de 19 de Março, e 45/94, 46/94 e 47/94, todos de 22 de Fevereiro.

2 — A demarcação dos solos incluídos no domínio público hídrico, que consta na planta de condicionantes, não se substitui à aplicação da lei geral em vigor.

Artigo 11.º

Servidão de infra-estruturas de abastecimento de água e saneamento básico

Sem prejuízo da legislação aplicável, determina-se:

1 — Considera-se zona *non aedificandi* uma faixa de 5 m medidos para cada lado de aquedutos, condutas de adução de água ou condutas de drenagem de águas residuais.

2 — Fora das zonas urbanas é interdita a plantação de árvores numa faixa de 15 m medidos para cada lado de aquedutos, condutas de adução de água ou condutas de drenagem de águas residuais.

3 — Considera-se zona *non aedificandi* uma faixa de 50 m medidos a partir dos limites das instalações de tratamento de águas potáveis e de águas residuais.

4 — Considera-se zona *non aedificandi* uma faixa de 400 m medidos a partir dos limites dos terrenos destinados à instalação de um aterro sanitário ou de quaisquer instalações de tratamento de resíduos sólidos urbanos ou industriais.

5 — Considera-se zona de protecção um raio de 200 m em torno de captações de água subterrâneas, a não ser que seja definida uma área superior, em sequência de estudos hidrogeológicos específicos.

6 — Na zona de protecção referida no número anterior não devem existir sumidouros de águas negras abertas na camada aquífera captada, outras captações, regas com águas negras, explorações florestais das espécies de crescimento rápido, instalações pecuárias ou instalações industriais cujos efluentes possam constituir perigo de poluição ou contaminação das águas.

7 — Num raio de 50 m das captações referidas no n.º 5 do presente artigo não devem existir depressões onde se possam acumular as águas pluviais, linhas de água não revestidas, caixas ou caleiras subterrâneas sem esgoto devidamente tratado, canalizações, fossas ou sumidouros de águas negras, habitações, instalações industriais ou culturas adubadas, estrumadas ou regadas.

Artigo 12.º

Protecção de equipamentos de ensino

1 — As áreas de protecção de equipamentos de ensino regem-se pelo estabelecido no Decreto-Lei n.º 37 575, de 8 de Outubro de 1949.

2 — Sobre toda a área de protecção definida no n.º 1 não deverá passar qualquer linha de alta tensão.

Artigo 13.º

Protecção do património cultural classificado

1 — Os monumentos nacionais, bem como os imóveis classificados de interesse público ou valor concelhio, têm uma zona de protecção mínima de 50 m dos limites exteriores dos imóveis, sem prejuízo de disporem de uma zona especial de protecção.

2 — O licenciamento de quaisquer obras de alteração ou conservação em imóveis classificados, em vias de classificação ou em fase de instrução do processo de classificação carece da aprovação do respectivo projecto pelo Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico (IPPAR).

3 — O licenciamento de quaisquer obras em zona de protecção de imóveis classificados carece do parecer favorável do IPPAR, devendo os respectivos projectos ser elaborados e subscritos por arquitectos, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 14.º

Reserva Agrícola Nacional

Nas áreas da Reserva Agrícola Nacional a ocupação e o uso do solo regem-se pelo disposto na legislação aplicável, nomeadamente os Decretos-Leis n.ºs 196/89, de 14 de Junho, e 274/92, de 12 de Dezembro.

Artigo 15.º

Reserva Ecológica Nacional

Nas áreas da Reserva Ecológica Nacional a ocupação e o uso do solo regem-se pelo disposto na legislação aplicável, nomeadamente os Decretos-Leis n.ºs 93/90, de 19 de Março, 316/90, de 13 de Outubro, e 213/92, de 12 de Outubro.

Artigo 16.º

Marcos geodésicos

As servidões relativas a marcos geodésicos regem-se pelo estabelecido no Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril.

CAPÍTULO III

Espaços predominantemente urbanos

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 17.º

Classes de espaços abrangidos

Os espaços predominantemente urbanos compreendem as seguintes classes:

- Espaços urbanos;
- Espaços urbanizáveis;
- Espaços industriais;
- Espaços para equipamentos.

Artigo 18.º

Restrições gerais

1 — Nos espaços de usos predominantemente urbanos não classificados como industriais é interdita a instalação de parques de sucata, conforme referido no Decreto-Lei n.º 117/94, de 3 de Maio.

2 — Nos espaços referidos no número anterior é interdita a instalação de actividades industriais das classes A e B, nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, na redacção do Decreto-Lei n.º 282/93, e no Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

3 — A instalação nesses espaços de indústrias da classe C só poderá ser licenciada se proposta para locais apropriados, para o efeito devidamente isolados de edifícios de habitação, e desde que esteja assegurado o pleno controlo das emissões poluentes resultantes dos respectivos processos de laboração.

4 — A instalação de qualquer actividade só poderá ser licenciada se estiverem asseguradas todas as condições necessárias à normal circulação e estacionamento dos veículos, devendo assegurar os valores referidos no n.º 3 do artigo 27.º deste Regulamento.

SECÇÃO II

Espaços urbanos ou urbanizáveis

Artigo 19.º

Caracterização

Os espaços englobados nesta classificação são caracterizados por possuírem, ou planearem-se virem a possuir, uma ocupação do solo predominantemente habitacional, de equipamentos e serviços, com uma densidade populacional elevada, incluindo-se nesta classificação os aglomerados populacionais devidamente assinalados na planta de ordenamento.

Artigo 20.º

Destino de uso dominante

1 — As áreas englobadas na classificação de espaço urbano destinam-se predominantemente à instalação de actividades, funções e instalações com fins habitacionais, de serviços, comerciais, de infra-estruturas de apoio ao uso urbano e de edifícios e espaços públicos ou privados, edificados ou não.

2 — A utilização dos espaços urbanos pode ainda incluir outro tipo de construções, instalações ou usos do solo, desde que não sejam incompatíveis com o uso dominante, particularmente o habitacional.

3 — Consideram-se incompatíveis as actividades que incluam a produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos e apresentem riscos de incêndio ou explosão.

Artigo 21.º

Hierarquia dos aglomerados urbanos

De acordo com a população, o crescimento, a acessibilidade, as funções realizadas no contexto concelhio e regional e o potencial de desenvolvimento, hierarquizam-se os aglomerados urbanos do concelho de Aguiar da Beira da seguinte forma:

- Nível I — Aguiar da Beira;
- Nível II — outros aglomerados urbanos.

Artigo 22.º

Índices urbanos

1 — Na vila de Aguiar da Beira e nos aglomerados urbanos a definir pela Câmara Municipal de Aguiar da Beira, as áreas destinadas a uso urbano deverão, conjuntamente com as áreas urbanizáveis, ser objecto de planos de urbanização nos quais se defina, nos termos do n.º 3 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, a estrutura de organização do meio urbano e os índices de ocupação específicos de cada caso particular, não podendo esses índices ultrapassar os seguintes valores, excepto no caso de depósitos de água e estruturas destinadas ao abastecimento de energia eléctrica ou telecomunicações:

Índices	Nível I	Nível II
Densidade bruta	40f/ha	30f/ha
Coefficiente de ocupação do solo	0,35	0,30
Índice de ocupação do solo	1	0,75
Altura máxima	12 m	9 m
Número máximo de pisos	4	3

2 — Na ausência de plano referido no n.º 1, os índices estabelecidos terão aplicação directa.

3 — Nos espaços urbanos é permitida a construção destinada a consolidar a malha urbana existente, devendo o plano de urbanização definir, para cada área particular, o índice de edificabilidade e as

medidas necessárias à referida consolidação, nos termos do disposto no n.º 1.

4 — Todos os projectos de loteamento a implementar após a entrada em vigor do presente Regulamento ficam obrigados a assegurar a área e tipologia de espaços verdes, logradouros públicos, espaços desportivos, arruamentos, espaços de estacionamento, sistema de colecta e recolha de resíduos sólidos urbanos, ligação à rede pública de abastecimento de água e à rede de colecção e tratamento de águas residuais que for estabelecida pelo plano de urbanização do aglomerado urbano em causa ou por planos de pormenor, quando existentes, assegurando-se sempre os seguintes índices e condições mínimos:

a) Espaços verdes e de utilização colectiva:

15 m²/120 m²/a. b. c. (área bruta de construção), no caso de habitação unifamiliar ou colectiva;

15 m²/100 m²/a. b. c., no caso de serviços, comércio e indústria;

b) Equipamentos de utilização colectiva:

20 m²/120 m²/a. b. c., no caso de habitação unifamiliar e colectiva;

20 m²/100 m²/a. b. c., no caso de serviços, comércio e indústria;

c) Arruamentos:

Em habitação unifamiliar ou colectiva:

Perfil tipo ≥ 9,40 m;
Faixa de rodagem ≥ 7 m;
Passeio ≥ 1,20 m (× 2);

Em serviços, comércio, indústria, estabelecimentos hoteleiros e similares:

Perfil tipo ≥ 10,80 m;
Faixa de rodagem ≥ 8 m;
Passeio ≥ 1,40 m (× 2);

d) Estacionamento:

1,1/100 m²/a. b. c., no caso de habitação unifamiliar ou colectiva;

1/50 m²/a. b. c., no caso de comércio, serviços, indústria ou armazéns;

0,75/quarto, em estabelecimentos hoteleiros;

1,1/10 m²/a. b. c., no caso de oficinas de reparações de automóveis e estabelecimentos similares dos hoteleiros;

e) Na presença de diferentes utilizações e relativamente às alíneas a), b) e c), serão adoptados os parâmetros referentes ao comércio, serviços e indústria.

5 — O licenciamento de edificações fica sujeito às seguintes condições:

Um lugar de estacionamento por fogo, no interior do lote, no caso de habitação unifamiliar ou colectiva;

Um lugar de estacionamento no interior do lote, por cada 30 m² de a. b. c. destinada a comércio, indústria e serviços;

Um lugar de estacionamento no interior do lote, por cada quarto em estabelecimentos hoteleiros;

Um lugar de estacionamento no interior do lote, por cada 15 m² de a. b. c. destinada a estabelecimentos similares dos hoteleiros;

Um lugar de estacionamento no interior do lote, por cada metro quadrado de a. b. c. em oficinas de reparações de automóveis.

6 — No licenciamento de novas edificações ou operações de loteamento, deverão ser asseguradas as seguintes condições mínimas:

a) Logradouros, zonas de lazer e outros espaços colectivos — 20% da área total de pavimentos;

b) Colecta de resíduos — o sistema deverá assegurar a recolha de um mínimo de 20 l por fogo e por dia de resíduos sólidos urbanos, uma distância máxima do fogo ao contentor de 50 m e espaço de arruamento necessário para a manobra desimpedida e normal dos veículos de recolha;

c) Abastecimento de água — o sistema deverá assegurar que a rede pública existente ou a construir assim como as disponibilidades de fornecimento asseguram os caudais necessários ao número de fogos ou outras instalações projectadas;

d) Recolha e tratamento de águas residuais — o sistema deverá assegurar a recolha de todas as águas residuais e a sua condução à rede pública.

7 — Os edifícios destinados a comércio e serviços deverão obedecer às mesmas regras estabelecidas no n.º 5, excepto no caso em que se trate de grandes superfícies comerciais especificamente planeadas e licenciadas para esse fim, em que a profundidade das edificações, as áreas de logradouros, espaços verdes e estacionamento deverão ser objecto de estudo e licenciamento específico e se deverão inserir em espaços destinados a tal fim pelo plano de urbanização, sem que, contudo, os índices definidos no n.º 5 possam ser reduzidos.

8 — Dentro das zonas urbanas não serão licenciados quaisquer armazéns que, pelas suas dimensões ou perigosidade dos materiais a armazenar, possam constituir uma perturbação à normal circulação do tráfego automóvel e de peões ou por qualquer forma constituir um risco para a saúde ou a segurança dos cidadãos ou dos edifícios, estruturas e infra-estruturas urbanas.

Artigo 23.º

Espaços verdes integrados no perímetro urbano

1 — Os espaços verdes são espaços públicos integrados nos espaços de uso urbano onde a principal ocupação do solo é constituída por vegetação, devidamente ordenada, e equipados complementarmente em função dos usos dominantes. Destinam-se ao recreio e convívio da população, à valorização biológica dos aglomerados urbanos, ao enquadramento paisagístico de lugares e edifícios particulares à integração valorativa dos espaços da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional existentes dentro do tecido urbano na estrutura e funcionamento dos aglomerados urbanos.

2 — Os espaços verdes são considerados zonas *non aedificandi*, excepto no que se refere às edificações necessárias ao seu funcionamento e ao preenchimento dos programas de utilização definidos para cada um deles, com o limite máximo de ocupação bruta de 5%.

3 — A área máxima de impermeabilização admitida nos espaços verdes é de 10%.

SECÇÃO III

Espaços industriais

Artigo 24.º

Caracterização

Os espaços englobados sob esta classificação destinam-se à instalação de unidades industriais em geral, de estruturas de armazenamento cuja dimensão, características ou tipologia de produtos armazenados impeçam o seu estabelecimento nos espaços urbanos ou de edifícios de serviços, que, pelas suas características ou dimensões ou pela sua associação a espaços de armazenagem ou de fabrico ou transformação, os vocacionem para esta categoria de espaços.

Artigo 25.º

Destino do uso dominante

O uso dominante destes espaços é a instalação de edifícios, estruturas e equipamentos para armazenagem, transformação e expedição de produtos manufacturados ou agro-industriais e de estabelecimentos industriais, de acordo com a tabela classificativa que consta da Portaria n.º 744-B/93, de 18 de Agosto.

Artigo 26.º

Condições de licenciamento

1 — Todas as áreas destinadas à edificação de zonas industriais terão de obedecer a um plano de pormenor, apresentar um estudo de impacte ambiental, quando necessário, nos termos da lei vigente, e assegurar o abastecimento de todos os serviços inerentes a um espaço destinado a tal fim, nomeadamente meios de acesso e escoamento de pessoas e mercadorias, abastecimento de água e de electricidade de alta tensão, drenagem e tratamento dos esgotos pluviais e industriais, recolha separativa de resíduos sólidos e condução destes a aterros ou sistemas de tratamento adequados.

2 — Qualquer instalação industrial, além das normas de licenciamento inerentes às suas características individuais, tal como definido no Regulamento de Licenciamento de Actividades Industriais (Decreto-Lei n.º 109/91 e Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto) e nos regulamentos específicos referentes a indústrias insalubres incómodas ou perigosas, deverá, de acordo com os n.ºs 2 e 3 do artigo seguinte, ordenar os seus espaços exteriores, definindo as zonas de armazenamento e as zonas de enquadramento visual e paisagístico.

3 — No caso de se tratar de uma unidade que não se insira numa zona industrial devidamente equipada e licenciada para o efeito, deverá, além de satisfazer as condições referidas no número anterior,

assegurar os meios de acesso e escoamento de pessoas e mercadorias de modo que não cause perturbações na rede viária do cnecho e o tratamento adequado de todos os efluentes emitidos.

Artigo 27.º

Índices de edificação e ocupação do espaço

1 — As edificações a instalar deverão assegurar a plena funcionalidade das actividades projectadas, a salubridade das condições de trabalho internas e o controlo das emissões prejudiciais para o ambiente e integrarem se estética e morfologicamente nos espaços envolventes.

2 — Os espaços industriais deverão obedecer aos índices de ocupação definidos nos planos de pormenor a elaborar para cada um, de acordo com os seguintes valores:

- Coefficiente bruto máximo de ocupação do solo: 0,2;
- Coefficiente líquido máximo de ocupação do solo em cada lote: 0,3;
- Coefficiente volumétrico máximo em cada lote: 3 m³/m²;
- Afastamentos mínimos das construções aos limites dos lotes:

Afastamento frontal: 7,5 m;
Afastamentos laterais: 5 m;
Afastamentos de tardoz: 5 m;

- Área máxima de impermeabilização de cada lote: 25 %.

3 — O espaço destinado ao estacionamento deverá, no mínimo, corresponder a um lugar por cada 75 m² de área coberta e não poderá ser equivalente a menos de 50 % do número total de empregados da unidade, sem contar com o espaço para o estacionamento dos veículos pesados de abastecimento e de expedição.

4 — Deve ser assegurada uma área a utilizar como espaço de lazer e de equipamentos colectivos ou espaços verdes correspondente, no mínimo, a 20 % da área edificada.

5 — Os espaços industriais deverão adicionalmente satisfazer as seguintes condições:

- Deverão possuir uma faixa de protecção que envolva toda a área ocupada pela zona industrial com a dimensão mínima de 20 m e que contribua para o enquadramento visual e para a preservação do ambiente sobre a zona envolvente;
- Não pode haver uso habitacional dentro da área destinada ao espaço industrial, excepto os que se revelarem indispensáveis ao bom funcionamento do mesmo, e qualquer edifício a construir para habitação não poderá ser edificado a uma distância inferior a 50 m do limite da zona ocupada pelo espaço industrial. Qualquer área destinada ao uso industrial terá de se situar a, pelo menos, 30 m das habitações já edificadas;
- No caso de se tratar de indústrias que não produzam efluentes líquidos além dos resultantes de instalações sanitárias e cantinas para os trabalhadores, o sistema de saneamento de águas residuais da área industrial poderá ser ligado à rede de saneamento municipal, caso não possua ETAR própria;
- No caso de produção de efluentes líquidos que não exclusivamente os referidos na alínea anterior, a área industrial terá de possuir uma ETAR adequada ao tipo de efluente produzido ou, caso se trate de um caso isolado entre os estabelecimentos industriais situados na área industrial, este poderá ter o seu próprio sistema de tratamento de águas residuais. Em qualquer caso deverá sempre ser assegurado que os efluentes à saída da área industrial cumpram o estabelecido nos Decretos-Leis n.ºs 70/90, de 2 de Março, e 74/90, de 7 de Março, e demais legislação aplicável.

SECÇÃO IV

Espaços para equipamentos urbanos

Artigo 28.º

Caracterização

Trata-se de todas as áreas destinadas ao estabelecimento de infra-estruturas nos domínios do ensino, saúde, desporto, transportes, ou outros equipamentos colectivos.

Artigo 29.º

Estatuto de uso

O projecto e a construção dos equipamentos urbanos respeitarão a lei geral e os índices e parâmetros definidos neste Regulamento para os espaços urbanos ou urbanizáveis.

CAPÍTULO IV

Espaços não urbanos

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 30.º

Classes de espaços abrangidos

Os espaços não urbanos incluem as seguintes categorias de espaços:

- Espaços agrícolas;
- Espaços florestais;
- Espaços destinados a indústrias extractivas;
- Espaços-canais;
- Espaços destinados a infra-estruturas.

Artigo 31.º

Condicionamentos ao uso

1 — Sem prejuízo das disposições particulares para cada tipo de espaço, nas áreas integradas na classificação de espaços não urbanos admitem-se os seguintes tipos de construções:

- Instalações estritamente destinadas ao apoio ou complemento das actividades agrícolas, florestais, pecuárias, silvo-pastoris ou extractivas;
- Habitação própria dos proprietários da parcela;
- Equipamentos públicos ou privados, de interesse central, regional ou municipal devidamente reconhecido, desde que não existam alternativas viáveis e se assegure um nível mínimo de perturbação das características e potencialidades da parcela;
- Equipamentos de vigilância e combate a incêndios florestais;
- Equipamento turístico.

2 — Além dos casos referidos no número anterior, poderá ser autorizada a edificação de construções destinadas ao uso industrial ou à ampliação de unidades industriais existentes, desde que destinadas à transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais, sejam indústrias das classes C e D e a parcela onde se situem tenha, no mínimo, 15 000 m², se situada em espaços agrícolas, e 30 000 m², se situada em espaços florestais.

3 — As unidades industriais existentes à data da entrada em vigor do Regulamento terão a possibilidade de proceder às alterações previstas no artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 25/93, bem como obter a certidão de localização, após a análise caso a caso pelas autoridades competentes, e serão autorizadas desde que assegurem as seguintes condições:

- O correcto tratamento dos efluentes líquidos, devendo, quando necessário, ser realizado em estação própria antes de lançados na rede pública ou no meio receptor;
- Os espaços livres não impermeabilizados sejam tratados como espaços verdes arborizados, constituindo uma faixa de protecção e isolamento;
- Seja respeitada a legislação em vigor em matéria de poluição geral;
- O índice de ocupação não seja superior a 0,25.

4 — O licenciamento dos estabelecimentos industriais deverá ser efectuado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 282/93 e pelo Decreto Regulamentar n.º 25/93, ambos de 17 de Agosto.

5 — A licença de obras poderá ser emitida pela Câmara Municipal desde que o industrial demonstre ter apresentado o pedido devidamente instruído à entidade coordenadora, de acordo com o estipulado no n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto.

6 — As instalações novas a licenciar deverão respeitar os seguintes índices máximos, excepto quando disposto diferentemente para tipos específicos de construções, classes ou categorias de espaços:

- Índice de ocupação máxima do solo: 0,15;
- Altura máxima: 6,5 m;
- Número máximo de pisos: 2;

- d) Área bruta máxima de construção para habitação: 500 m²;
 e) Área bruta máxima de construção para usos turísticos: 2500 m²;
 f) Área bruta máxima para instalações não destinadas a habitação ou turismo: 3000 m².

7 — Todos os equipamentos e edifícios referidos nos números anteriores deverão assegurar as seguintes condições:

- a) Abastecimento de água potável e de electricidade;
 b) Recolha, condução e tratamento das águas residuais domésticas e provenientes das explorações propostas, quer através de uma ligação à rede pública, quer através de instalações próprias devidamente dimensionadas e licenciadas;
 c) Acessos rodoviários adequados à tipologia da actividade prevista;
 d) Recolha e condução a um destino final adequado de todos os resíduos sólidos produzidos;
 e) Que nenhuma das construções ou intervenções referidas altere o padrão actual de drenagem e escoamento superficial, de forma que possa ser causadora de situações de risco de encharcamento ou erosão ou que afecte as parcelas a jusante.

SECÇÃO II

Espaços agrícolas

Artigo 32.º

Caracterização

1 — Os espaços assim classificados e como tal cartografados na planta de ordenamento são todos aqueles que, pelas suas características intrínsecas ou pela actividade valorativa realizada pelo homem, apresentam as características mais adequadas às actividades agrícolas e de agro-pecuária.

2 — Incluem as áreas classificadas como Reserva Agrícola Nacional nos termos do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, assim como todas as restantes áreas onde o uso é predominantemente agrícola ou de produção pecuária.

Artigo 33.º

Estatuto de uso

A utilização das áreas integradas nesta categoria subordinar-se-á estritamente às tipologias de uso agrícola e pecuário adequadas à preservação e mesmo melhoria das suas potencialidades, excluindo-se todos os usos ou acções que possam diminuir ou condicionar essas potencialidades, com as excepções previstas nos artigos seguintes ou impostas pela legislação em vigor.

Artigo 34.º

Limitações ao uso

1 — Nas áreas da Reserva Agrícola Nacional a ocupação e o uso do solo regem-se pelo disposto na legislação aplicável, nomeadamente os Decretos-Leis n.ºs 196/89, de 14 de Junho, e 274/92, de 12 de Dezembro.

2 — Não serão admitidas quaisquer alterações de edificações já existentes na área da Reserva Agrícola Nacional que envolvam aumento da área edificada podendo apenas ser licenciados os benefícios necessários à melhoria das condições de habitabilidade dos proprietários da parcela ou de aumento da funcionalidade das instalações de apoio às actividades agrícola e agro-pecuária, sendo estas alterações obrigatoriamente sujeitas a parecer prévio favorável da Comissão Nacional da Reserva Agrícola.

3 — Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 31.º, as edificações nos espaços agrícolas serão permitidas desde que a parcela tenha as seguintes áreas mínimas:

- a) 3000 m², no caso de a parcela ser contígua a uma via pavimentada e devidamente infra-estruturada com energia eléctrica, abastecimento de água e drenagem de águas residuais;
 b) 10 000 m², nos restantes casos.

SECÇÃO III

Espaços florestais

Artigo 35.º

Caracterização

Englobam todas as áreas destinadas predominantemente ou acidentalmente à produção florestal.

Artigo 36.º

Tipologias de usos dos espaços florestais

Nas áreas classificadas como espaços florestais englobam-se os seguintes tipos de usos dominantes:

- a) Espaços florestais de protecção, correspondentes às manchas de vegetação lenhosa de porte arbóreo ou arbustivo destinadas essencialmente à prevenção de riscos naturais como a erosão ou o deslizamento de terrenos, à regulação do regime hídrico de bacias hidrográficas, ao retardamento de incêndios florestais, à preservação de recursos florísticos ou faunísticos de valor particular e à valorização ecológica e paisagística;
 b) Outros espaços florestais, que incluem mata de produção, mata de uso múltiplo, incultos, pastagens de montanha e prados naturais e matas ou matos de recultivação.

Artigo 37.º

Estatuto e restrições de uso

1 — Nestas áreas devem ser privilegiadas as actividades florestal ou de complemento florestal, agro-florestal, pecuária e agrícola.

2 — Por actividades de complemento florestal entende-se a exploração de recursos como a resina ou as essências florísticas de uso medicinal, a colheita de cogumelos comestíveis, a silvo-pastorícia, a apicultura, o recreio passivo, a caça e a pesca desportiva, assim como todas as medidas visando a protecção e melhoria das condições, características, produtividade e segurança desses espaços.

3 — A utilização dos espaços florestais de protecção deverá evitar mobilizações extensivas do solo, destruições bruscas e extensas do coberto vegetal, acções que possam induzir maior risco de erosão ou de ocorrência de cheias ou de torrencialidade nos terrenos a jusante, utilização de vastas manchas monoespecíficas e uma exploração abusiva dos recursos florestais complementares, que possa pôr em risco a sua perenidade.

4 — A plantação das matas incluídas nos outros espaços florestais deverá respeitar a aptidão e susceptibilidade do terreno, devendo as mobilizações e práticas de cuidado e exploração ser sempre conduzidas de forma a assegurar ou mesmo melhorar a produtividade dos locais, prevenindo o risco de erosão ou de ocorrência de situações propiciadoras de torrencialidade.

5 — Todas as actividades a desenvolver nos espaços referidos no número anterior deverão assegurar uma mobilização mínima dos terrenos e um povoamento florístico adequado e diversificado no sentido da prevenção de perturbações e riscos para os terrenos em si e para os espaços situados a jusante e para promover a biodiversidade e a estabilidade global dos terrenos em causa.

Artigo 38.º

Edificabilidade nos espaços florestais

1 — É proibida a implantação de estruturas ou actividades que, pela sua natureza, possam ser causa de situações de risco, nomeadamente de incêndio florestal, assim como de quaisquer estruturas que se incluam dentro do estipulado no Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro.

2 — Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 31.º, as edificações nos espaços florestais serão permitidas desde que a parcela tenha as seguintes áreas mínimas:

- a) 5000 m², no caso de a parcela ser contígua a uma via pavimentada e devidamente infra-estruturada com energia eléctrica, abastecimento de água e drenagem de águas residuais;
 b) 15 000 m², nos restantes casos.

Artigo 39.º

Protecção dos espaços florestais

1 — Nos termos do Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro, e do Decreto Regulamentar n.º 55/81, de 18 de Dezembro, os espaços florestais identificados e cartografados como muito sensíveis ou extremamente sensíveis aos incêndios florestais deverão ser obrigatoriamente equipados com uma rede de postos de vigia, uma rede de acessos, uma rede de depósitos de água, uma rede de linhas de corta-fogos e outros meios de prevenção e combate a incêndios, a qual deverá ser objecto de um planeamento integrado por parte dos serviços da Câmara Municipal, em colaboração com a Direcção-Geral das Florestas e o Serviço Nacional de Bombeiros.

2 — As áreas classificadas como pouco sensíveis deverão igualmente ser equipadas com uma rede de equipamentos e instalações de prevenção e combate a incêndios, nos termos a estabelecer caso a caso, durante o processo de licenciamento do povoamento.

SECÇÃO IV

Espaços destinados a indústrias extractivas

Artigo 40.º

Caracterização

São todos os espaços destinados à exploração de recursos mineiros do subsolo e à construção das necessárias estruturas de apoio e, eventualmente, de transformação.

Artigo 41.º

Regime de licenciamento

1 — O licenciamento e a exploração dos recursos geológicos deverão obedecer à legislação específica actualmente em vigor, nomeadamente os Decretos-Leis n.ºs 196/89, de 14 de Junho, 93/90, de 19 de Março, 84/90, 85/90, 86/90, 87/90, 88/90, 89/90 e 90/90, de 16 de Março, 186/90, de 6 de Junho, e 46/94, de 22 de Fevereiro.

2 — Nas áreas concessionadas para indústrias extractivas serão permitidos outros usos do solo, desde que compatíveis com esta actividade, nomeadamente os usos agrícola e florestal. Nestes espaços não é permitida a construção, com excepção de instalações para apoio à actividade neles exercida, incluindo habitação para o pessoal de segurança. No caso particular das Caldas da Cavaca, deverá ser efectuado um plano de pormenor que estabelecerá as regras de utilização deste espaço termal.

3 — Deverá ser garantida a criação de uma faixa arbórea de protecção com uma largura mínima de 10 m entre a área a explorar e as áreas construídas adjacentes.

SECÇÃO V

Espaços destinados a infra-estruturas

Artigo 42.º

Caracterização

Trata-se de todas as áreas destinadas ao estabelecimento de infra-estruturas básicas nos domínios dos transportes, saneamento básico, telecomunicações e transporte ou transformação de energia.

Artigo 43.º

Estatuto de uso

1 — A instalação de aterros sanitários deverá respeitar a lei geral em vigor, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 117/94, de 3 de Maio.

2 — A construção de estruturas de telecomunicações e de transmissão e transformação de energia eléctrica deverá, no caso de se tratar de estruturas ou edifícios pontuais, obedecer às restrições à edificabilidade definidas para cada tipo de espaço considerado no Plano Director Municipal; no caso de se tratar de estruturas lineares (linhas de telecomunicações, linhas de transporte de energia eléctrica

e redes de abastecimento de gás), dever-se-á procurar que elas ocupem espaços-canais definidos para o efeito, permitindo uma permanente acessibilidade a essa rede.

3 — O dimensionamento e a instalação de estações de tratamento de águas residuais estão dependentes de aprovação pelas entidades competentes. A efectivação da ETAR criará uma faixa de protecção de 400 m, na qual não será permitida a construção de edificações destinadas a habitação.

SECÇÃO VI

Espaços-canais

Artigo 44.º

Caracterização

Correspondem a corredores reservados para infra-estruturas de carácter linear, incluindo a rede viária, as linhas de transporte de energia eléctrica, as redes de cabos de telecomunicações e as redes de transporte de gás, água potável e águas residuais.

Artigo 45.º

Estatuto de uso

1 — Os espaços-canais são classificados como *non aedificandi*, devendo, contudo, os canais não destinados a redes viárias, assim como os espaços de protecção destes, ser valorizados para efeitos de promoção da biodiversidade e como corredores biológicos.

2 — Os espaços destinados à construção de infra-estruturas de transportes (estradas e estruturas de apoio) deverão assegurar condições de segurança e estabilidade para o uso a que serão destinados e a sua construção deverá obedecer às servidões e áreas de protecção definidas no capítulo II, devendo igualmente assegurar-se uma destruição mínima de espaços agrícolas, florestais ou naturais.

3 — A construção de estruturas de condução de água e de drenagem de esgotos deverá ser realizada em espaços-canais definidos para o efeito, de modo a assegurar a protecção e o fácil acesso às redes.

CAPÍTULO V

Disposições transitórias

Artigo 46.º

Revogação

O presente Regulamento revoga o Plano de Urbanização da Vila de Aguiar da Beira.

Artigo 47.º

Entrada em vigor

O Plano Director Municipal entra em vigor a partir do dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

