

Resolução do Conselho de Ministros n.º 23/95

A Assembleia Municipal de Mesão Frio aprovou, em 6 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 Mesão Frio foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

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

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

Verifica-se também a conformidade formal do Plano Director Municipal de Mesão Frio com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção do disposto no n.º 6 do artigo 37.º e no n.º 3 do artigo 38.º do Regulamento do Plano, na medida em que, ao exigirem cedências gratuitas de áreas nos casos de licenciamento de construções e de destaques de parcelas, violam os artigos 68.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, e 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

Mais deve referir-se que os usos previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 14.º para as áreas da Reserva Ecológica Nacional só poderão concretizar-se nas áreas da referida reserva que correspondam aos seguintes ecossistemas: áreas com risco de erosão, áreas de infiltração máxima e cabeceiras de linhas de água. Dada a fragilidade dos restantes ecossistemas que compõem a Reserva Ecológica Nacional, as acções previstas no artigo 14.º são susceptíveis de prejudicar o respectivo equilíbrio ecológico.

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

Assim:

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

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Mesão Frio.

2 — Excluir de ratificação o n.º 6 do artigo 37.º e o n.º 3 do artigo 38.º do Regulamento do Plano.

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

Regulamento do Plano Director Municipal de Mesão Frio**TÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Âmbito territorial**

A área abrangida pelo Plano Director Municipal de Mesão Frio, adiante designado por PDMMF, regida pelo presente Regulamento, corresponde a todo o território do concelho de Mesão Frio, cuja delimitação se encontra assinalada na planta de ordenamento.

Artigo 2.º**Âmbito de aplicação**

O presente Regulamento e as plantas que graficamente o traduzem estabelecem as principais regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na área abrangida pelo PDMMF.

Artigo 3.º**Regime**

1 — Sem prejuízo do estabelecido na lei geral, rege-se pelo disposto no presente diploma a apreciação e aprovação de qualquer plano ou projecto, bem como o licenciamento de qualquer obra ou actividade de iniciativa pública ou privada que implique a ocupação, uso ou transformação do solo na área do PDMMF.

2 — Constitui ilegalidade grave, nos termos do disposto na legislação em vigor, o licenciamento de qualquer obra ou actividade em violação do PDMMF, encontrando-se o respectivo acto ferido de nulidade.

3 — A realização de obras, bem como a utilização de edificações ou do solo, em violação do PDMMF constitui contra-ordenação, punível com coima, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 4.º**Alterações à legislação e ou entidades**

Quando se verificarem alterações à legislação e ou à designação das entidades referidas neste Regulamento, as remissões que aqui se fazem consideram-se automaticamente transferidas para as que lhes correspondam.

Artigo 5.º**Prazo de vigência**

O PDMMF vigorará pelo prazo máximo de 10 anos, contados a partir da data da sua publicação no *Diário da República*, sem prejuízo da sua revisão nos termos da legislação em vigor.

Artigo 6.º**Objectivos**

Constituem objectivos do PDMMF:

- 1) Definir e estabelecer princípios e regras para a ocupação, uso e transformação do solo;
- 2) Salvaguardar e valorizar o património cultural e natural existente;
- 3) Promover e acautelar o desenvolvimento económico e social;
- 4) Servir de enquadramento à elaboração de planos de actividades do município;
- 5) Fornecer orientações para o planeamento municipal;
- 6) Salvaguardar os direitos e interesses legalmente protegidos dos cidadãos.

Artigo 7.º**Composição**

1 — O PDMMF tem a seguinte composição:

- a) Elementos fundamentais do Plano;
- b) Elementos complementares e anexos ao Plano.

2 — Os elementos fundamentais do Plano são constituídos pelas seguintes peças:

- a) Regulamento do PDMMF;
- b) Planta de ordenamento;
- c) Planta actualizada de condicionantes.

3 — Os elementos complementares e anexos do Plano são constituídos pelas seguintes peças:

- a) Relatório da 1.ª fase — estudos de caracterização e diagnóstico;
- b) Relatório de propostas;
- c) Planta de enquadramento;
- d) Planta da situação existente;
- e) Extracto do PROZED (Decreto-Lei n.º 60/91);
- f) Dossier da Reserva Ecológica Nacional;
- g) Dossier das áreas a desafectar da Reserva Agrícola Nacional.

Artigo 8.º

Definições

1 — *Áreas de respeito*. — Áreas que se destinam a proteger visualmente as paisagens urbanas tradicionais de modo a defender os pontos de vista situados no exterior dos aglomerados, podendo também implicar a protecção das fugas panorâmicas que se descortinam do interior dos aglomerados urbanos para zonas exteriores e que devem impor-se, ou por interdição da construção ou por limitações, à altura e morfologia dos edifícios a construir nessas áreas.

2 — *Áreas de cedência para o domínio público*. — Áreas que devem ser cedidas ao domínio público destinadas, designadamente, a circulações pedonais e de veículos, a instalação de infra-estruturas, espaços verdes ou de lazer, equipamentos.

3 — *Áreas de equipamentos*. — Áreas relativas a todos os equipamentos de utilização colectiva a prever, designadamente desportivas, culturais, de educação, de saúde, sociais, comerciais.

4 — *Área do lote*. — Área relativa à parcela de terreno onde se prevê a possibilidade de construção com ou sem logradouro privado e que resultou ou não de uma operação de loteamento.

5 — *Área de implantação da construção*. — Área resultante da projecção da construção sobre o terreno, medida pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo anexos e excluindo varandas e platibandas, podendo ser também denominada por área ocupada pelos edifícios.

6 — *Área bruta do fogo*. — Superfície total do fogo, medida pelo extradorso das paredes exteriores e pelos eixos das paredes separadoras dos fogos, e que inclui varandas privativas e a parte correspondente às circulações comuns do prédio.

7 — *Área bruta de construção*. — Somatório das áreas dos pisos, excepto caves não habitáveis.

8 — *Alinhamento*. — Intercepção dos planos das fachadas dos edifícios com os espaços exteriores onde estes se situam, passeios ou arruamentos, relacionando-se com os traçados viários, sendo definidos nos planos de urbanização e nos planos de pormenor e devendo ter em linha de conta disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, de acordo com as necessidades de estacionamento e arborização e com as intenções da morfologia urbana.

9 — *Fachada principal*. — Frente de construção confrontando com arruamento ou espaço público e onde se localiza a entrada principal.

10 — *Índice de implantação*. — Relação entre a área de implantação da construção e a área total do terreno indicada em termos de percentagem.

11 — *Índice de construção*. — Quociente entre a área bruta de construção e a área total do terreno onde se localizam as construções.

12 — *Altura total das construções*. — Dimensão vertical de construção a partir do ponto de cota média do terreno, no alinhamento de fachadas, até ao ponto mais alto de construção, excluindo acessórios — designadamente chaminés, casa das máquinas de ascensores, depósitos de água — e elementos decorativos, mas incluindo a cobertura.

13 — *Altura da fachada*. — Dimensão vertical da construção contada a partir do ponto de cota média do terreno, no alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço.

14 — *Número de pisos*. — Para este efeito, considera-se, nos edifícios, a demarcação do número de pisos acima da cota média do terreno e do número de pisos abaixo desta cota, com indicação expressa dessas duas situações, quando as houver.

15 — *Densidade bruta — fog./ha ou hab./ha*. — Quociente entre o número de fogos ou de habitantes e a área total do terreno onde estes se localizam, ou seja, a área de intervenção, incluindo a rede viária e a área afectada a instalações e equipamentos sociais ou públicos, densidades de bairro e de unidade urbana.

16 — *Densidade líquida*. — Quociente entre o número de fogos ou de habitantes e a área do terreno respectivo, excluindo a área afectada a espaço público — rede viária, estacionamento, áreas livres e equipamentos sociais.

17 — *Largura do arruamento*. — É dada pela distância medida ao nível do piso térreo entre os planos marginais dos edifícios que marginam um arruamento ou pela distância entre muros que delimitam os lotes entre dois entroncamentos sucessivos, sendo, no caso de ar-

ruamentos de largura variável, a largura a adoptar para efeitos do cálculo do número de pisos e da sua largura média no trecho considerado.

18 — *Zona da estrada*. — O solo ocupado pela estrada, abrangendo a faixa de rodagem, as bermas, as pontes e os viadutos nela incorporados e, quando existam, as valetas, os passeios, as banquetas e os taludes.

Artigo 9.º

Natureza jurídica

O PDMMF tem a natureza de regulamento administrativo.

TÍTULO II

Servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos

CAPÍTULO I

Generalidades

Artigo 10.º

Identificação e regime

1 — As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos encontram-se delimitadas ou identificadas na planta actualizada de condicionantes e regem-se pela lei geral em tudo o que é omissivo o presente Regulamento.

2 — As servidões administrativas e as restrições de utilidade pública ao uso dos solos consideradas neste Regulamento são as mencionadas seguidamente:

- a) Domínio público hídrico;
- b) Domínio hídrico;
- c) Albufeira, zonas reservada e de protecção;
- d) Reserva Ecológica Nacional;
- e) Reserva Agrícola Nacional;
- f) Perímetros florestais;
- g) Áreas ardidas;
- h) Baldios;
- i) Reserva de caça;
- j) Perímetros de protecção a monumentos classificados e outros valores histórico-arqueológicos protegidos;
- l) Perímetros de protecção e servidões a redes de abastecimento de água e de drenagem de esgoto;
- m) Perímetros de protecção a estações de tratamento de águas residuais;
- n) Lixeiros e aterros sanitários;
- o) Servidão à passagem de linhas eléctricas;
- p) Servidão *non aedificandi* às estradas da rede nacional;
- q) Servidão *non aedificandi* às estradas da rede municipal;
- r) Servidão à rede ferroviária;
- s) Servidão radioelétrica;
- t) Perímetro de protecção a marcos geodésicos.

CAPÍTULO II

Património natural

Artigo 11.º

Domínio público hídrico

Constituem terrenos do domínio público hídrico, na área territorial do concelho de Mesão Frio, e encontram-se protegidos segundo a legislação em vigor, o leito da albufeira do Carrapateiro e suas margens até à cota de expropriação.

Artigo 12.º

Domínio hídrico

1 — Os leitos dos cursos de água não navegáveis nem fluviáveis e as suas margens, com a largura de 10 m, encontram-se condicionados e a sua ocupação ou utilização rege-se pela legislação em vigor.

2 — Nas zonas inundáveis do rio Douro, a ocupação ou utilização do solo encontra-se condicionada e rege-se pela legislação em vigor.

Artigo 13.º

Albufeira, zonas reservada e de protecção

1 — O concelho confina com a albufeira da barragem do Carrapateiro.

2 — A albufeira referida no n.º 1 do presente artigo possui zona reservada e zona de protecção, de acordo com a legislação em vigor, que se encontram também delimitadas na planta de ordenamento.

3 — A albufeira do Carrapateiro possui uma zona reservada de 50 m e uma zona de protecção de largura nunca inferior a 500 m, medidos a partir do nível de pleno armazenamento.

Artigo 14.º

Reserva Ecológica Nacional (REN)

1 — Encontram-se delimitados na planta actualizada de condicionantes os ecossistemas existentes no concelho que se encontram abrangidos pelo regime da REN, segundo a legislação em vigor, e que são os seguintes:

a) Nas zonas ribeirinhas, águas interiores e áreas de infiltração máxima ou de apanhamento:

Leitos dos cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias;
Albufeira e faixa de protecção;
Cabeceiras das linhas de água;
Áreas de máxima infiltração;
Ínsuas.

b) Nas zonas declivosas:

Áreas com risco de erosão.

2 — Às áreas incluídas na REN é aplicável o disposto na legislação em vigor.

3 — Exceptua-se do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro, a realização de acções que tenham por interesse as actividades vitivinícolas e agrícolas tradicionais, entendidas estas como as inerentes à olivicultura e fruticultura, desde que sujeitas previamente ao parecer do organismo competente designado pelo Ministério da Agricultura, nomeadamente a alteração da topografia para adaptação dos terrenos às culturas e acessos cuja largura não exceda os 4 m.

4 — As construções, ampliações e remodelações de edifícios inerentes às actividades referidas no número anterior ficam sujeitas às seguintes condicionantes:

4.1 — Construções, ampliações e remodelações de edificações de apoio à actividade agrícola, sem fins habitacionais:

- Altura máxima acima do solo na situação mais desfavorável de 6 m, salvo instalações técnicas devidamente justificadas;
- Área de implantação não superior a 750 m²;
- Área mínima da parcela de 3 ha ou área mínima da exploração com plena posse e afecta à mesma actividade agrícola de 10 ha;
- A declividade natural do terreno não deverá ultrapassar o valor de 40 %;
- Poderá a Câmara Municipal, conforme as circunstâncias, exigir estudos específicos de modelação do terreno, integração e inserção da construção no terreno natural.

4.2 — Construções, ampliações ou remodelações de habitações destinadas à fixação do proprietário agrícola ou ao apoio da actividade agrícola ou florestal:

- Altura máxima acima do solo na situação mais desfavorável de dois pisos ou 7 m;
- Área mínima da parcela de 2 ha;
- Coefficiente de afectação do solo: 0,01;
- Área máxima de impermeabilização do solo não superior a 2 %;
- A declividade do terreno não deverá nunca ultrapassar o valor de 50 %;
- Poderá a Câmara Municipal, conforme as circunstâncias, exigir estudos específicos de modelação do terreno, integração e inserção das construções no terreno natural.

Artigo 15.º

Reserva Agrícola Nacional (RAN)

Encontram-se delimitadas na planta actualizada de condicionantes as áreas integradas na RAN e que se regem pelo regime da RAN, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 16.º

Perímetros florestais

1 — Encontram-se delimitados na planta actualizada de condicionantes os perímetros florestais integrados no território do concelho.

2 — Os perímetros florestais são espaços tutelados pelo Instituto Florestal e encontram-se submetidos ao regime legal específico — o regime florestal.

Artigo 17.º

Áreas ardidas

1 — Nas áreas ardidas o uso e ocupação do solo encontram-se condicionados, de acordo com a legislação em vigor.

2 — Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, a rearboreização de áreas ardidas deverá respeitar ainda aos seguintes condicionamentos:

- Nas áreas de culturas agrícolas percorridas por incêndios só será autorizado o restabelecimento de culturas agrícolas;
- Nas áreas sem culturas agrícolas percorridas por incêndios a sua reflorestação deverá dar cumprimento ao disposto nos n.ºs 1, 2 e 3 do artigo 55.º do presente Regulamento.

Artigo 18.º

Baldios

O uso e a ocupação dos terrenos baldios encontram-se condicionados e regem-se pela legislação em vigor.

Artigo 19.º

Reserva de caça

1 — Encontra-se submetida ao regime de reserva de caça a zona MSF-1, designada por Barqueiros, na freguesia de Barqueiros.

2 — Nesta reserva é proibido o exercício da caça, o qual só excepcionalmente pode vir a ser autorizado pelo Instituto Florestal — entidade administradora, segundo o disposto na legislação em vigor.

CAPÍTULO III

Património histórico-arqueológico

Artigo 20.º

Perímetros de protecção a imóveis classificados e outros valores histórico-arqueológicos protegidos

1 — Encontra-se classificado como monumento nacional e protegido, no interior do respectivo perímetro de protecção delimitado na planta actualizada de condicionantes, o Castro de Cidadelhe.

2 — É proposta a classificação como monumento nacional para os seguintes imóveis:

- Conjunto histórico I, constituído pela Igreja Matriz de São Nicolau, pelas sete arcas tumulares existentes nesta Igreja, pelo Hospital da Misericórdia e pela Casa dos Negrões, localizado na freguesia de São Nicolau;
- Conjunto histórico II, constituído pelo Solar dos Soares de Albergaria, pela torre sineira de Santa Cristina Velha, pelo pelourinho de Mesão Frio e pelo Solar do Pelourinho, igualmente localizado na freguesia de São Nicolau;
- Convento dos Franciscanos — Câmara Municipal — também na freguesia de São Nicolau;
- Igreja Matriz de Santa Cristina, também na freguesia de São Nicolau;
- Ponte cavalari, na freguesia de Vila Marim.

3 — O regime de protecção aos imóveis mencionados no n.º 2 do presente artigo obedecerá ao estabelecido na lei para os monumentos nacionais.

4 — Encontram-se classificados como imóveis de interesse público e protegidos, nos termos da lei, os seguintes imóveis:

- Seis marcos do vinho do Porto — Marquês de Pombal, na freguesia de Barqueiros;
- Hospital da Misericórdia, na freguesia de São Nicolau;
- Sete arcas tumulares da Igreja de São Nicolau, na freguesia de São Nicolau;
- Pelourinho de Mesão Frio, na freguesia de São Nicolau.

5 — É proposta a classificação como imóvel de interesse público para os seguintes imóveis:

- a) Solar do Outeiro, na freguesia de São Nicolau;
- b) Solar e Capela da Picota, na freguesia de São Nicolau;
- c) Solar da Rede, na freguesia de Santa Cristina;
- d) Quinta do Paço e Capela, na freguesia de Vila Marim;
- e) Solar do Arnaldo, na freguesia de Vila Marim;
- f) Capela de S. Caetano, na freguesia de Vila Marim;
- g) Solar do Granjão e Capela de Santa Luzia, na freguesia de Vila Marim;
- h) Solar da Quinta do Paço e Capela, na freguesia de Cidadelhe;
- i) Solar do Terreiro e Capela, na freguesia de Cidadelhe;
- j) Solar das Torres, na freguesia de Oliveira;
- k) Solar e Capela de Santana, na freguesia de Oliveira;
- m) Igreja Matriz de Santa Maria, na freguesia de Oliveira.

6 — É proposta a classificação como imóvel de interesse concelhio para os seguintes imóveis:

- a) Capela do Senhor da Boa Passagem, em Porto de Rei, na freguesia de Barqueiros;
- b) Igreja Matriz de São Bartolomeu, na freguesia de Barqueiros;
- c) Capela da Nossa Senhora da Conceição, na freguesia de Barqueiros;
- d) Carranca do antigo pelourinho, na freguesia de Barqueiros;
- e) Ermida de São Silvestre, na freguesia de Barqueiros;
- f) Capela de São Pedro, na freguesia de Vila Jusã;
- g) Casa de Vila Jusã;
- h) Quinta do Casal, na freguesia de Vila Jusã;
- i) Igreja de São Martinho, na freguesia de Vila Jusã;
- j) Ponte Henriques, na freguesia de São Nicolau;
- k) Fontanário, na freguesia de São Nicolau;
- m) Capela de Santo António, na freguesia de São Nicolau;
- n) Solar dos Fragosos, na freguesia de São Nicolau;
- o) Solar dos Guedes e Capela, na freguesia de São Nicolau;
- p) Capela de Santa Rita, na freguesia de São Nicolau;
- q) Cruzeiro, na freguesia de São Nicolau;
- r) Fontanário da Picota, na freguesia de São Nicolau;
- s) Capela de São Lázaro, na freguesia de Santa Cristina;
- t) Solar do Cabo da Vila, na freguesia de Santa Cristina;
- u) Solar de Vilaverde, na freguesia de Santa Cristina;
- v) Quinta da Azenha — Gafaria, na freguesia de Santa Cristina;
- x) Casa dos Frias, na freguesia de Vila Marim;
- y) Igreja Matriz de São Mamede, na freguesia de Vila Marim;
- z) Solar do Outeiro, na freguesia de Cidadelhe;
- aa) Solar da Quinta do Côtto, na freguesia de Cidadelhe;
- bb) Igreja Matriz de São Vicente, na freguesia de Cidadelhe;
- cc) Ermida de São Gonçalo, na freguesia de Cidadelhe;
- dd) Capela de Santa Bárbara, na freguesia de Oliveira;
- ee) Capela de Nossa Senhora da Piedade, na freguesia de Oliveira.

7 — O regime de protecção aos imóveis mencionados nos n.ºs 5 e 6 do presente artigo obedecerá ao estabelecido nos termos da lei para os imóveis de interesse público.

CAPÍTULO IV

Infra-estruturas

Artigo 21.º

Perímetros de protecção e servidões a redes de abastecimento de água e de drenagem de esgoto

1 — Estão protegidas nos termos da legislação em vigor, todas as infra-estruturas de abastecimento de água e de drenagem de esgoto, nomeadamente as captações de águas públicas subterrâneas, as adutoras, os reservatórios e estações de tratamento de água e os emissários e colectores de esgoto.

2 — São definidos perímetros de protecção às captações de águas públicas subterrâneas, sem prejuízo da legislação em vigor, num raio de 300 m, no qual são proibidos todos os despejos de águas e lamas residuais, a deposição de detritos sólidos e semi-sólidos e todas as acções susceptíveis de alterar as características físicas, químicas e bacteriológicas da água.

3 — É proibida a edificação ou a plantação de árvores a menos de 20 m de qualquer estação de tratamento de água, sem prejuízo da legislação em vigor.

4 — É proibida a edificação a menos de 5 m e a plantação de árvores a menos de 10 m de qualquer adutora para abastecimento de água e dos emissários e colectores de esgoto, sem prejuízo da legislação em vigor.

5 — É proibida a edificação a menos de 20 m e a plantação de árvores a menos de 10 m de qualquer reservatório para abastecimento de água, sem prejuízo da legislação em vigor.

6 — É proibida a edificação ou a plantação de árvores a menos de 20 m de qualquer fossa séptica de uso colectivo sem prejuízo da legislação em vigor.

Artigo 22.º

Perímetro de protecção a estações de tratamento de águas residuais

1 — As estações de tratamento de águas residuais encontram-se protegidas, sem prejuízo da legislação em vigor, por uma faixa envolvente com a largura mínima de 200 m, na qual é interdita a edificação para funções residenciais ou actividades hoteleiras e similares.

2 — É proibida a abertura de poços, furos ou captações de água que se destinem a rega ou ao consumo doméstico a menos de 50 m das áreas afectas a qualquer estação de tratamento de águas residuais, sem prejuízo da legislação em vigor.

Artigo 23.º

Lixeiras e aterros sanitários

1 — É estabelecida uma faixa *non aedificandi* de 300 m de largura para além do perímetro exterior de qualquer lixeira ou aterro sanitário, sem prejuízo da legislação em vigor.

2 — É proibida a abertura de poços ou a instalação de captações de água a menos de 300 m de distância de qualquer lixeira ou aterro sanitário, sem prejuízo da legislação em vigor.

Artigo 24.º

Servidão à passagem de linhas eléctricas

As linhas de energia eléctrica encontram-se protegidas por servidão à sua passagem, de acordo com a legislação em vigor, através do estabelecimento de distâncias mínimas dos edifícios às linhas eléctricas, em função da tensão transmitida.

Artigo 25.º

Servidão *non aedificandi* às estradas da rede nacional

1 — Integram a rede complementar (outras estradas) do plano rodoviário nacional (PRN) e as estradas nacionais a desclassificar, sob jurisdição da Junta Autónoma de Estradas:

- a) A Estrada Nacional n.º 101;
- b) A Estrada Nacional n.º 108.

2 — As faixas *non aedificandi* adjacentes às vias referidas no n.º 1 do presente artigo fora dos perímetros urbanos não serão inferiores a 20 m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 5 m da zona da estrada.

Artigo 26.º

Servidão *non aedificandi* às estradas da rede municipal

1 — As estradas da rede municipal serão protegidas por faixas *non aedificandi* e outras condicionantes à edificação, com valores nunca inferiores aos da legislação em vigor e de acordo com a hierarquia da rede viária estabelecida e com os números seguintes do presente artigo.

2 — *Rede municipal principal*. — Possui uma faixa de protecção *non aedificandi*, fora dos perímetros urbanos de 20 m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 5 m da zona da estrada.

3 — *Rede municipal secundária*. — Possui uma faixa de protecção *non aedificandi*, fora dos perímetros urbanos, de 10 m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 5 m da zona da estrada.

Artigo 27.º

Servidão à rede ferroviária

Encontra-se assinalada na planta actualizada de condicionantes, a rede ferroviária que estabelece uma condicionante à ocupação dos terrenos à sua margem, segundo a legislação em vigor.

Artigo 28.º

Servidão radioeléctrica

Encontra-se assinalada na planta actualizada de condicionantes a servidão radioeléctrica que abrange o concelho, através das suas zo-

nas de libertação primária e secundária, e a faixa de desobstrução, segundo a legislação em vigor.

CAPÍTULO V

Cartografia

Artigo 29.º

Perímetros de protecção a marcos geodésicos

1 — Os marcos geodésicos encontram-se protegidos por uma área envolvente mínima de 15 m de raio, na qual é estritamente proibida qualquer acção que ameace o seu bom estado de conservação, a sua localização geográfica e a sua visibilidade a partir de pontos distantes.

2 — Todas as intervenções nas suas proximidades carecem de autorização do IPCC.

TÍTULO III

Uso dominante do solo

CAPÍTULO I

Generalidades

Artigo 30.º

Classes de espaços

Em função do uso dominante do solo, são consideradas as seguintes classes de espaços, que se encontram delimitadas na planta de ordenamento:

- 1) Espaços urbanos:
 - a) Áreas urbanas;
 - b) Áreas urbanizáveis;
 - c) Área industrial urbana.
- 2) Espaços industriais (fora de perímetros urbanos).
- 3) Espaços agrícolas:
 - a) Espaços agrícolas pertencentes à RAN;
 - b) Espaços agrícolas específicos.
- 4) Espaços florestais:
 - a) Espaços florestais de protecção;
 - b) Espaços florestais de produção.
- 5) Espaços culturais e naturais:
 - a) Espaços de protecção ao património arqueológico;
 - b) Espaços de protecção ao património natural;
 - c) Espaços de recreio, lazer e desenvolvimento turístico;
 - d) Albufeira.
- 6) Espaços-canais.

Artigo 31.º

Alteração às classes de espaços

A alteração ou transposição de qualquer parcela do território para uma classe distinta daquela que lhe está consignada na planta de ordenamento só poderá realizar-se através de plano de urbanização ou plano de pormenor, desde que ratificados superiormente, ou através da revisão do PDM, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 32.º

Ajustamento de limites entre espaços

Nos casos em que haja dúvidas acerca da classificação de locais junto aos limites entre classes, devido à falta de pormenor da escala utilizada na planta de ordenamento, 1:10 000, deverão ter-se em consideração na delimitação elementos facilmente identificáveis e designadamente:

- a) Vias existentes ou propostas;
- b) Cadastro da área;
- c) Curvas de nível;

d) Marcos geodésicos;

e) Elementos permanentes na paisagem.

CAPÍTULO II

Espaços urbanos

SECÇÃO I

Áreas urbanas

Artigo 33.º

Caracterização

As áreas urbanas são as áreas dotadas de infra-estruturas urbanísticas e destinadas predominantemente à edificação.

Artigo 34.º

Uso dominante

O seu uso dominante é a edificação para habitação.

Artigo 35.º

Usos supletivos

São usos supletivos das áreas urbanas a edificação para equipamentos, comércio e serviços.

Artigo 36.º

Outros usos compatíveis

São considerados usos compatíveis com o uso dominante e com os usos supletivos:

- 1) A instalação de indústrias da classe D, desde que não incompatíveis com o uso dominante;
- 2) A instalação de armazéns que, pelo volume de tráfego gerado, não causem:
 - a) Congestionamento da circulação viária;
 - b) Congestionamento dos espaços para estacionamento disponíveis;
 - c) Diminuição da segurança rodoviária;
 - d) Riscos de poluição, incêndio ou explosão.

Artigo 37.º

Edificabilidade

1 — Todas as edificações respeitarão os planos de urbanização, de pormenor ou os loteamentos aprovados, se existirem.

2 — No caso de não existir qualquer plano de urbanização, de pormenor ou loteamentos, só serão autorizadas as edificações que conduzam à qualificação das áreas urbanas, através de soluções arquitectónicas que concretizem uma integração harmoniosa com os edifícios e funções envolventes, nomeadamente no que se refere a tráfego e estacionamento, com projecto elaborado por técnico devidamente qualificado.

3 — No caso de não existir qualquer plano de urbanização, de pormenor ou loteamento, será apenas autorizada a construção de um fogo por parcela autónoma constituída nos termos da lei e obedecendo aos seguintes parâmetros:

- a) Altura máxima de dois pisos ou a altura dominante das fachadas do conjunto onde irá inserir-se;
- b) Respeitar o alinhamento do conjunto onde irá inserir-se;
- c) A escada de acesso aos pisos deverá ser sempre interior, não sendo admitidas escadas adossadas à fachada principal;
- d) Se a construção se efectuar sobre terrenos com declive acentuado a tardoz do lote, não poderá a mesma apresentar mais de três pisos, incluindo a cave, em qualquer ponto do seu perímetro exterior;
- e) Se existirem construções contíguas deverá ser apresentado um levantamento sumário das respectivas fachadas para avaliação da integração da nova construção.

4 — Exceptuam-se ao disposto nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 3 do presente artigo as edificações referentes a equipamentos, unidades hoteleiras ou outros que conduzam à qualificação das áreas urbanas, através de soluções arquitectónicas que concretizem uma in-

tegração harmoniosa com os edifícios e funções envolventes, através de projectos elaborados por arquitecto.

5 — Será sempre encargo do requerente a realização das obras de ligação à rede pública de infra-estruturas, estando, neste caso, para além de outras que possam ser determinadas pela Câmara Municipal:

- a) Ligação à rede viária e ou a sua beneficiação;
- b) Ligação à rede de águas residuais domésticas;
- c) Ligação à rede de abastecimento de água;
- d) Ligação à rede de energia eléctrica.

6 — Nas operações de construção em lotes constituídos há lugar a cedência, a título gratuito, das áreas necessárias à execução e rectificação de arruamentos, podendo englobar-se aqui a execução e rectificação de passeios e estacionamento, bem como dar cumprimento à restante legislação em vigor.

Artigo 38.º

Regime de cedência

1 — Para efeito de operações de loteamento, os proprietários são obrigados a ceder à Câmara Municipal, sem prejuízo da legislação em vigor, devidamente arranjadas e a título gratuito, as áreas necessárias para:

- a) Construção e ou alargamento de vias de acesso, passeios e faixas de rodagem;
- b) Estacionamento automóvel público — dois lugares por 50 m² de área comercial, armazéns ou serviços;
- c) Instalação de equipamentos colectivos;
- d) Construção de outras infra-estruturas;
- e) Espaços verdes;
- f) Estacionamento automóvel público por fogo.

2 — A área total de cedência, para efeito de operações de loteamento, não será inferior a 25 % do total da área a urbanizar, sem prejuízo da legislação em vigor, excepto quando a área não dispuser, justificadamente, de espaço para o efeito, sendo então a cedência paga em numerário ou em espécie, a aprovar em Assembleia Municipal.

3 — Para efeito de destaque de simples parcela, com vista à construção, os proprietários são obrigados a ceder à Câmara Municipal, sem prejuízo da legislação em vigor, as áreas necessárias, devidamente arranjadas e a título gratuito, para a execução e rectificação de arruamentos, incluindo os passeios e o estacionamento automóvel público.

SECÇÃO II

Áreas urbanizáveis

Artigo 39.º

Caracterização

As áreas urbanizáveis caracterizam-se pela sua boa aptidão geral para criação de novas áreas urbanas após a realização das respectivas infra-estruturas, constituindo a reserva prevista, durante o prazo de validade do PDMMF, para expansão das áreas urbanas.

Artigo 40.º

Uso dominante

O seu uso dominante é a edificação para habitação.

Artigo 41.º

Usos supletivos

São usos supletivos das áreas urbanizáveis a edificação para equipamentos, comércio e serviços.

Artigo 42.º

Edificabilidade

1 — A edificação nas áreas urbanizáveis deverá acontecer após a elaboração e aprovação dos respectivos planos de urbanização, planos de pormenor ou loteamentos, respeitando o faseamento previamente definido.

2 — Enquanto não existirem planos de urbanização, planos de pormenor ou loteamentos para as áreas urbanizáveis, a construção poderá efectuar-se nas parcelas autónomas já constituídas, dando con-

tinuidade ao casco urbano existente e regendo-se com carácter transitório pelas seguintes disposições:

- a) Número máximo de pisos — dois;
- b) Índice de implantação da construção — 30 %, até um máximo de 200 m² de área bruta de construção, excluindo anexos para garagem ou de apoio à actividade agrícola;
- c) Altura máxima da fachada principal — 6 m;
- d) Respeito pelo alinhamento das fachadas, dominante ou estebelecido;
- e) Todas as ligações às redes de infra-estruturas constituirão encargo do requerente;
- f) Se a construção se efectuar sobre terrenos com declive acentuado a tardo do lote, poderá a mesma apresentar, como regime de excepção à alínea a) do presente artigo, até ao máximo de três pisos, incluindo a cave, em qualquer ponto do seu perímetro exterior;
- g) Um estacionamento automóvel/fogo dentro do lote.

3 — São excluídos do cumprimento das alíneas a) e f) do número anterior do presente artigo os edifícios com interesse municipal, alojando equipamentos ou unidades hoteleiras e similares, ou outros, com projecto elaborado por arquitecto.

4 — No caso de não existir rede pública de abastecimento de água, de águas residuais ou de energia eléctrica, fica o requerente obrigado a realizar as obras necessárias para assegurar aquelas infra-estruturas básicas em regime de auto-suficiência.

Artigo 43.º

Regime de cedências

O regime de cedências para as áreas urbanizáveis rege-se pelo disposto no artigo 38.º do presente regulamento, sem prejuízo da legislação em vigor.

SECÇÃO III

Área industrial urbana

Artigo 44.º

Caracterização

Integra a área industrial urbana a zona industrial de Mesão Frio.

Artigo 45.º

Uso dominante

O uso dominante na zona industrial de Mesão Frio consistirá na instalação de indústrias das classes B, C, e D.

Artigo 46.º

Usos complementares

São considerados usos complementares os a seguir discriminados:

- a) Instalação de armazéns;
- b) Construção de serviços de apoio às empresas, como sejam as cantinas, a zona de convívio, os postos de saúde, correios e telecomunicações e bombeiros e o espaço para exposições.

Artigo 47.º

Estatuto de utilização

1 — A utilização da área industrial urbana implica o loteamento industrial, o plano de pormenor ou a instalação de parque industrial.

2 — O loteamento referido no n.º 1 do presente artigo tem, obrigatoriamente, de incluir, sem prejuízo da legislação em vigor:

- a) A definição de lotes industriais;
- b) A estrutura viária e o estacionamento — um lugar de estacionamento para veículos pesados dentro do lote por cada 100 m² de área bruta construída;
- c) Rede de abastecimento de água;
- d) Rede de drenagem das águas pluviais;
- e) Rede de águas residuais;
- f) Rede de abastecimento de energia eléctrica;
- g) Rede de telecomunicações;
- h) A estação de tratamento de águas residuais e ou a estação de pré-tratamento para ligação à rede doméstica;
- i) A definição do destino adequado aos resíduos sólidos;

- j) Espaços verdes, no mínimo 15 % da área total, incluindo uma faixa envolvente de protecção arbórea;
- l) A área de reserva para serviços e equipamentos de apoio às empresas;
- m) O regulamento do uso do solo e condições gerais de edificação.

3 — Os pedidos de instalação das empresas serão condicionados à apresentação, sem prejuízo do estabelecido na legislação em vigor, de uma memória descritiva à Câmara Municipal que contemplará, obrigatoriamente:

- a) Percentagem máxima de lote impermeabilizado de 75 %;
- b) Natureza das actividades industriais e respectivas classificações;
- c) Descrição do processo tecnológico;
- d) Caracterização dos efluentes líquidos, resíduos sólidos, poluentes atmosféricos e fumos produzidos;
- e) Soluções para o tratamento dos efluentes líquidos, resíduos sólidos, poluentes atmosféricos e fumos, de forma a adequá-los aos parâmetros permitidos pela legislação em vigor nessa matéria e à protecção do meio ambiente;
- f) Destino final dos efluentes líquidos e dos resíduos sólidos.

4 — As condições de licenciamento devem ser objecto de pedido prévio de localização, elaborado nos termos da legislação em vigor.

CAPÍTULO III

Espaços industriais fora dos perímetros urbanos e localização industrial

Artigo 48.º

Caracterização

Integram os espaços industriais fora dos perímetros urbanos as zonas oficiais de Vila Marim-Tapado/Vale de Souto e de Barqueiros/Valmoreira.

Artigo 49.º

Uso dominante

O uso dominante nas zonas oficiais de Vila Marim-Tapado/Vale de Souto e de Barqueiros/Valmoreira consistirá na implantação de instalações oficiais e industriais das classes C e D.

Artigo 50.º

Usos complementares

São considerados usos complementares os a seguir discriminados:

- a) Instalação de armazéns;
- b) Construção de serviços de apoio às empresas, como sejam as cantinas, a zona de convívio, os postos de saúde, correios e telecomunicações e bombeiros e o espaço para exposições.

Artigo 51.º

Estatuto de utilização

1 — A utilização dos espaços industriais implica o loteamento industrial, o plano de pormenor ou a instalação de parque industrial.

2 — O loteamento referido no n.º 1 do presente artigo tem, obrigatoriamente, de incluir, sem prejuízo da legislação em vigor:

- a) A definição de lotes industriais;
- b) A estrutura viária e o estacionamento — um lugar de estacionamento para veículos pesados dentro do lote por cada 100 m² de área bruta construída;
- c) Rede de abastecimento de água;
- d) Rede de drenagem das águas pluviais;
- e) Rede de águas residuais;
- f) Rede de abastecimento de energia eléctrica;
- g) Rede de telecomunicações;
- h) A estação de tratamento de águas residuais e ou a estação de pré-tratamento para ligação à rede doméstica;
- i) A definição do destino adequado aos resíduos sólidos;
- j) Espaços verdes, no mínimo 15 % da área total, incluindo uma faixa envolvente de protecção arbórea;
- l) A área de reserva para serviços e equipamentos de apoio às empresas;
- m) O regulamento do uso do solo e condições gerais de edificação.

3 — Os pedidos de instalação das empresas serão condicionados à apresentação, sem prejuízo do estabelecido na legislação em vigor, de uma memória descritiva à Câmara Municipal que contemplará, obrigatoriamente:

- a) Percentagem máxima de lote impermeabilizado de 75 %;
- b) Natureza das actividades industriais e respectivas classificações;
- c) Descrição do processo tecnológico;
- d) Caracterização dos efluentes líquidos, resíduos sólidos, poluentes atmosféricos e fumos produzidos;
- e) Soluções para o tratamento dos efluentes líquidos, resíduos sólidos, poluentes atmosféricos e fumos, de forma a adequá-los aos parâmetros permitidos pela legislação em vigor nessa matéria e à protecção do meio ambiente;
- f) Destino final dos efluentes líquidos e dos resíduos sólidos.

4 — As condições de licenciamento devem ser objecto de pedido prévio de localização, elaborado nos termos da legislação em vigor.

Artigo 52.º

Implantação de indústrias fora dos espaços industriais

1 — O licenciamento da localização e a construção de estabelecimentos oficiais e industriais fora dos espaços industriais poderão ocorrer nas seguintes situações:

- a) Em área urbana ou urbanizável, de acordo com o estabelecido nos artigos 36.º e 41.º, através de operação de loteamento, plano de pormenor ou instalação de parque industrial;
- b) Instalação de indústria isolada das classes C ou D.

2 — A localização dos estabelecimentos industriais referidos no número anterior deverá satisfazer, cumulativamente, aos seguintes condicionamentos:

- a) Confrontar com arruamento público, quando se trate de indústria isolada;
- b) Dispor de acesso directo a arruamento público, quando se trate de zona industrial;
- c) Dispor de auto-abastecimento de água ou ligação à rede pública;
- d) Dispor de fossa séptica ou ligação à rede de esgoto;
- e) Dispor de energia eléctrica.

3 — O licenciamento da construção de estabelecimentos industriais fora da zona industrial e do espaço urbano ou urbanizável fica ainda sujeito aos seguintes condicionamentos:

- a) Apresentação e execução de projecto de arranjos exteriores;
- b) Satisfação de parâmetros de qualidade e de enquadramento paisagístico;
- c) Justificação satisfatória da localização pretendida;
- d) Estudo de impacte ambiental, nos casos previstos na lei.

CAPÍTULO IV

Espaços agrícolas

Artigo 53.º

Caracterização

Os espaços agrícolas caracterizam-se pela sua elevada aptidão para as actividades agrícolas e dividem-se em:

- a) Espaços agrícolas pertencentes à RAN;
- b) Espaços agrícolas específicos.

Artigo 54.º

Espaços agrícolas pertencentes à Reserva Agrícola Nacional — RAN

A utilização dos espaços agrícolas pertencentes à RAN rege-se pela legislação em vigor referente à RAN.

Artigo 55.º

Espaços agrícolas específicos

1 — Nestes espaços são permitidos todos os usos agrícolas, devendo privilegiar-se a viticultura.

2 — Estão proibidas nestes espaços todas as acções de arborização, excepto as de olivicultura e fruticultura.

3 — Estão proibidas todas as acções susceptíveis de diminuir a vocação agrícola destes espaços.

4 — As construções, ampliações e remodelações de edifícios inerentes às actividades vitivinícolas e outras actividades agrícolas tradicionais, com fins não habitacionais, respeitarão, sem prejuízo da legislação em vigor, cumulativamente, o seguinte:

- a) Altura máxima do solo na situação mais desfavorável de 6 m, salvo instalações técnicas devidamente justificadas;
- b) Área de implantação não superior a 750 m²;
- c) Área mínima da parcela de 3 ha ou área mínima de exploração com plena posse e afecta à mesma actividade agrícola de 10 ha;
- d) A declividade natural do terreno não deverá ultrapassar os 40 %;
- e) Poderá a Câmara Municipal, conforme as circunstâncias, exigir estudos específicos de modelação de terreno, integração e inserção da construção no terreno natural.

5 — As construções, ampliações ou remodelações de habitações destinadas à fixação do proprietário agrícola ou ao apoio da actividade agrícola ou florestal, turismo de habitação e turismo rural respeitarão, sem prejuízo da legislação em vigor, cumulativamente, o seguinte:

- a) Altura máxima acima do solo na situação mais desfavorável de dois pisos ou 6 m;
- b) Área mínima da parcela de 1 ha;
- c) Área bruta de construção até 200 m²;
- d) Área máxima de impermeabilização do solo não superior a 400 m²;
- e) Declividade do terreno não superior a 50 %;
- f) Poderá a Câmara Municipal, conforme as circunstâncias, exigir estudos específicos de modelação de terreno, integração e inserção das construções no terreno natural.

CAPÍTULO V

Espaços florestais

Artigo 56.º

Caracterização

Os espaços florestais caracterizam-se pela presente ocupação florestal e são constituídos por:

- a) Espaços florestais de protecção;
- b) Espaços florestais de produção.

Artigo 57.º

Estatuto do uso

1 — Os espaços florestais de protecção são constituídos pelos perímetros florestais e pelas áreas ecologicamente mais sensíveis do concelho, sendo vocacionados para actividades como a caça, o pastoreio ou a produção lenhosa.

2 — Nos espaços florestais de protecção que correspondem aos perímetros florestais, o uso do solo é condicionado ao regime legal específico — o regime florestal.

3 — Nos restantes espaços florestais de protecção são proibidos, no seu interior, sem prejuízo da legislação em vigor, os seguintes usos e acções:

- a) Acções de arroteamento ou criação de novas pastagens;
- b) Quaisquer acções destrutivas do coberto vegetal existente, à excepção da execução de projectos aprovados.

4 — Os espaços florestais de produção caracterizam-se pelo seu uso silvícola, sendo proibidas todas as acções que possam afectar ou diminuir a respectiva produção.

CAPÍTULO VI

Espaços culturais e naturais

Artigo 58.º

Caracterização geral

Os espaços culturais e naturais são constituídos pelas seguintes sub-classes de espaços:

- a) Áreas de protecção ao património arqueológico;
- b) Espaços de protecção ao património natural;
- c) Espaços de recreio e lazer e desenvolvimento turístico;
- d) Albufeira.

Artigo 59.º

Caracterização específica

1 — A delimitação das áreas de protecção ao património arqueológico tem como objectivo a sua salvaguarda.

2 — Os espaços de protecção ao património natural são constituídos por uma pequena área arborizada, predominantemente com sobreiro, entre Valmoreira e Porto de Rei e ainda pelo Parque das Termas de Moledo.

3 — Os espaços de recreio, lazer e desenvolvimento turístico são caracterizados pela boa aptidão para uma utilização de recreio, lazer e turística e são constituídos pelo complexo turístico da Rede, Parque das Termas de Moledo, a área de desenvolvimento turístico de Porto de Rei e ainda por uma área no Monte de São Silvestre, onde se encontra o campo de tiro.

4 — A albufeira da barragem do Carrapatelo e as respectivas zonas reservada e de protecção constituem um espaço natural e cultural de uso condicionado.

Artigo 60.º

Estatuto de uso e utilização

1 — Nas áreas de protecção ao património arqueológico só serão permitidos usos que não coloquem em risco a conservação dos valores arqueológicos e a futura possibilidade de escavações com fins científicos ou de investigação, sendo proibidos, sem prejuízo da legislação em vigor:

- a) A lavra mecânica;
- b) A edificação;
- c) A execução de obras, excepto as necessárias à conservação, consolidação e valorização do património.

2 — Nos espaços de protecção ao património natural são proibidas, sem prejuízo da legislação em vigor, com excepção das acções decorrentes da execução de projectos devidamente aprovados, as acções seguintes:

- a) A alteração do uso actual do solo;
- b) A alteração do relevo natural;
- c) A execução de obras;
- d) A descarga de águas residuais;
- e) O emprego de pesticidas;
- f) A deposição de lixo, entulhos, sucata ou ferro-velho;
- g) As actividades mineiras e de recolha de inertes, nomeadamente a exploração de areias fluviais e saibros das vertentes.

3 — Nos espaços de recreio, lazer e desenvolvimento turístico serão permitidos usos específicos ou compatíveis com actividades de recreio e ou lazer, definidas pela Câmara Municipal.

4 — Nas zonas reservadas e de protecção da albufeira do Carrapatelo não é permitido, sem prejuízo da legislação em vigor:

- a) Destruir o coberto vegetal ou alterar o relevo natural;
- b) Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou outros depósitos de materiais ou de resíduos sólidos;
- c) Proceder à descarga ou infiltração no terreno de esgotos de qualquer natureza, não devidamente tratados;
- d) Implantar quaisquer construções de carácter permanente, que não sejam de infra-estruturas de apoio à sua utilização, com excepção das construções de apoio ao aproveitamento turístico da albufeira, com adequadas integração paisagística e qualidade arquitectónica.

CAPÍTULO VII

Espaços para indústria extractiva

Artigo 61.º

Massas minerais

1 — Encontra-se incluída nas massas minerais a pedra de granito localizada no Monte de São Silvestre, freguesia de Barqueiros, cuja área de exploração se encontra delimitada na planta de ordenamento e na planta actualizada de condicionantes.

2 — A pedra de granito referida no número anterior destina-se à exploração de massas minerais.

3 — É proibida a edificabilidade numa zona de defesa de 100 m de largura inerente à exploração da pedra, excepto no caso de se tratar de anexos de pedra ou de instalações com vista à fabricação exclusiva de britas e de paralelepípedos de calçadas e pavimentos, devidamente enquadradas em termos paisagísticos, a definir pela Câmara Municipal.

4 — A expansão da pedreira referida no n.º 1 do presente artigo respeitará as disposições constantes neste Regulamento sobre as restantes classes de espaços e todas as condicionantes impostas pela legislação em vigor.

Artigo 62.º

Águas minerais naturais

1 — Pertence a esta classe de espaço a concessão de água mineral natural das Caldas de Moledo, na área integrada no território do concelho de Mesão Frio.

2 — A área da concessão de água mineral natural das Caldas de Moledo pode suportar apenas os usos inerentes à exploração concessionada.

3 — Todas as acções susceptíveis de alterar as características físicas, químicas ou bacteriológicas das águas minerais naturais são proibidas, de acordo com a legislação em vigor.

4 — Todas as acções na envolvente da área concessionada serão objecto de parecer técnico da entidade possuidora da concessão.

CAPÍTULO VIII

Espaços-canaís

Artigo 63.º

Caracterização

1 — Os espaços-canaís correspondem a corredores activados por infra-estruturas que têm efeito de barreira física dos espaços que os marginam — redes rodo e ferroviárias.

2 — Integram os espaços-canaís as estradas nacionais, as estradas e caminhos municipais e as vias férreas.

Artigo 64.º

Estradas nacionais

Integram a rede de estradas nacionais as seguintes vias:

- a) A EN 108;
- b) A EN 101.

Artigo 65.º

Hierarquia da rede viária municipal

1 — Para o efeito deste Regulamento, a hierarquia da rede viária municipal estabelecida, representada na planta de ordenamento, é a seguinte:

- a) Rede municipal principal;
- b) Rede municipal secundária.

2 — Integram a rede municipal principal:

- a) EM 601, de Mesão Frio ao limite do concelho, por Mártir;
- b) EM 602, do entroncamento com a EM 601, até ao entroncamento com a EN 108;
- c) Ligação de Mesão Frio para sul à EN 108;
- d) Trecho do CM 1325 entre o entroncamento com a EM 601 e o entroncamento com o CM 1326;
- e) Trecho da EM 1326 entre o entroncamento com o CM 1325 e o entroncamento com o CM 1326-2 e trecho da EM 1326 alternativo à EM 601 (por Ventuzelas).

3 — Integram a rede municipal secundária as restantes vias do concelho, incluindo as ligações de acesso local e as serventias a espaços agrícolas e florestais.

Artigo 66.º

Vias férreas

Integra o espaço-canal referente a vias férreas o trecho da linha do Douro que atravessa o concelho.

Artigo 67.º

Faixas *non aedificandi*

1 — A EN 101 e a EN 108 serão protegidas por faixas *non aedificandi*, de acordo com o estabelecido no n.º 2 do artigo 25.º do presente Regulamento.

2 — As vias referidas no n.º 2 do artigo 63.º serão protegidas por faixas *non aedificandi*, de acordo com o estabelecido no n.º 2 do artigo 26.º do presente Regulamento.

3 — As vias referidas no n.º 3 do artigo 63.º serão protegidas por faixas *non aedificandi*, de acordo com o estabelecido no n.º 3 do artigo 26.º do presente Regulamento.

4 — A faixa de protecção à via férrea referida no artigo 64.º não será inferior ao estipulado na legislação em vigor.

TÍTULO IV

Disposições complementares

Artigo 68.º

Perímetros urbanos

1 — Define-se perímetro urbano como o conjunto da área urbana, da área urbanizável e da área industrial que lhes seja contígua.

2 — Para cada aglomerado integrante da rede urbana do concelho, o PDMMF fixa o respectivo perímetro urbano, onde estão incluídas as áreas de ocupação actual, as áreas abrangidas pelos compromissos urbanísticos e as áreas necessárias à expansão, para o horizonte do PDMMF.

3 — Os perímetros urbanos do concelho são os seguintes:

- a) Valmoreira;
- b) Barqueiros — Vila, Outeiro, Quintãs;
- c) Valpenteiro;
- d) Vila de Mesão Frio;
- e) Brunhais;
- f) Donsumil;
- g) Vila Marim — Rua Torta, Ventuzelas, Igreja, trecho da EM 601, Ermeiro;
- h) Reimonde — Valcovo;
- i) Rede;
- j) Mártir;
- k) Cidadelhe — Outeiro, Quinta do Paço;
- m) Oliveira — Portela, Pombal, Paço, Santa Bárbara.

4 — Fora dos perímetros urbanos não são admitidas pretensões que se traduzam em loteamento ou ocupação urbana.

5 — Para o perímetro urbano da Vila de Mesão Frio estabelece-se uma diferenciação entre área urbana e urbanizável, enquanto para os restantes perímetros urbanos a edificação far-se-á através do preenchimento dos espaços livres dos cascos urbanos existentes ou dando continuidade aos mesmos.

6 — Nos perímetros urbanos os novos loteamentos deverão ser precedidos de plano de urbanização ou de plano de pormenor, considerando sempre prioritário dar continuidade ao tecido urbano existente.

Artigo 69.º

Edificação isolada

1 — A edificação isolada para habitação fora das áreas urbanas e urbanizáveis é permitida, desde que dê cumprimento aos condicionamentos impostos por este Regulamento e ainda, cumulativamente, aos seguintes, sem prejuízo da legislação em vigor:

- a) Área mínima da parcela — 1 ha;
- b) Altura máxima de dois pisos ou 6 m, na situação mais desfavorável;
- c) Auto-suficiência relativamente às infra-estruturas de estacionamento de água, de águas residuais e de energia eléctrica;
- d) Ligação à rede viária;
- e) Destinada a habitação exclusiva do proprietário.

2 — A edificação isolada para habitação fora das áreas urbanas e urbanizáveis é ainda permitida, desde que dê cumprimento aos condicionamentos impostos por este Regulamento e, cumulativamente, aos seguintes, sem prejuízo da legislação em vigor:

- a) Parcela confinante com via pública, numa extensão mínima de 30 m;
- b) Ser servida pelas redes de abastecimento de água, esgotos domésticos e energia eléctrica, preexistentes;
- c) Área mínima da parcela — 1 ha;
- d) Altura máxima de 6 m ou dois pisos, na situação mais desfavorável;
- e) Se a construção for implantada no terreno da encosta inferior à via, a cêrcea da construção não pode ser superior à cota da via;
- f) Destinada a habitação exclusiva do proprietário.

Artigo 70.º

Loteamentos

As operações de loteamento realizadas em áreas urbanas e urbanizáveis deverão satisfazer, sem prejuízo da legislação em vigor, os condicionamentos constantes nos números seguintes:

- 1) As edificações destinadas a habitação serão do tipo isolado, geminadas ou em banda, com um máximo de quatro unidades;
- 2) Em operações de loteamento realizadas em áreas atravessadas ou adjacentes a vias pertencentes às redes nacional e municipal principal, deverão:
 - a) Privilegiar-se as soluções que contemplem a criação de vias de serviço interiores ao loteamento e ou adjacentes aos referidos troços de vias;
 - b) Reduzir ao mínimo o número de acessos directos das vias de serviço às referidas vias;
 - c) Prover de passeios os troços das referidas vias, sempre que seja viabilizado o acesso directo a essas vias, das construções edificadas à sua margem.

Artigo 71.º

Estacionamento para empreendimentos turísticos

Todos os novos empreendimentos turísticos deverão respeitar os índices de estacionamento a seguir discriminados:

- a) Unidades hoteleiras e hospedarias — 1 lugar/2 quartos;
- b) Parques de campismo — 1 lugar/1 alvéolo, acrescidos de 1 lugar público por cada 3 alvéolos;
- c) Aldeamentos turísticos — 1 lugar/fogo, acrescido de lugar público/2 fogos;
- d) Similares de hotelaria ou salas de reuniões em unidades de interesse turístico — 1 lugar/20 lugares sentados, excluindo os que se implantarem em tecidos urbanos consolidados ou onde seja comprovada a impossibilidade do seu cumprimento;
- e) Similares de hotelaria (restaurantes) — aos índices acima consignados deverá acrescentar-se 1 lugar para camionetas de passageiros/80 lugares sentados.

Artigo 72.º

Instalações pecuárias

1 — São consideradas instalações pecuárias as seguintes:

- a) Instalações de suinicultura que comportem mais de 3 porcas reprodutoras e 1 varrasco ou 30 porcos de engorda;

- b) Aviários que comportem mais de 20 aves;
- c) Cuniculturas que comportem mais de 20 animais;
- d) Vacarias que comportem mais de 5 animais;
- e) Instalações de ovinos;
- f) Instalações de caprinos.

2 — As instalações pecuárias novas carecem de prévia autorização da Câmara Municipal.

3 — Não serão autorizadas instalações pecuárias:

- a) Nas áreas urbanas e numa faixa envolvente de 500 m de largura;
- b) Nas áreas urbanizáveis e numa faixa envolvente de 500 m de largura;
- c) Nos espaços industriais e numa faixa envolvente de 500 m de largura;
- d) Nos espaços de recreio, lazer e desenvolvimento turístico e numa faixa envolvente de 1000 m de largura;
- e) Nas áreas de protecção ao património arqueológico e numa faixa envolvente de 500 m de largura;
- f) Nos espaços florestais de protecção;
- g) Nos espaços de protecção ao património natural.

4 — Além das restrições constantes no número anterior do presente artigo, terão de ser respeitados os seguintes afastamentos, sem prejuízo da legislação em vigor:

- a) 200 m de qualquer outra instalação pecuária;
- b) 500 m de qualquer captação de água para abastecimento doméstico ou nascente;
- c) 100 m de qualquer estrada nacional;
- d) 50 m de qualquer via municipal.

5 — As instalações já existentes em qualquer dos espaços referidos no n.º 3 ou não respeitando os afastamentos mínimos expostos no n.º 4 do presente artigo dispõem do prazo de dois anos para realizar a sua realocação.

6 — O pedido de licenciamento será sempre acompanhado do projecto, onde constarão as soluções que assegurarão, obrigatoriamente:

- a) Que todas as águas residuais serão canalizadas por colectores fechados para reservatórios bem dimensionados;
- b) O tratamento adequado das águas residuais antes de serem rejeitadas, respeitando as normas de descarga expressas na legislação em vigor.

7 — Para todos os efeitos são equiparadas a instalações pecuárias novas quaisquer alterações que se pretendam realizar nas existentes.

