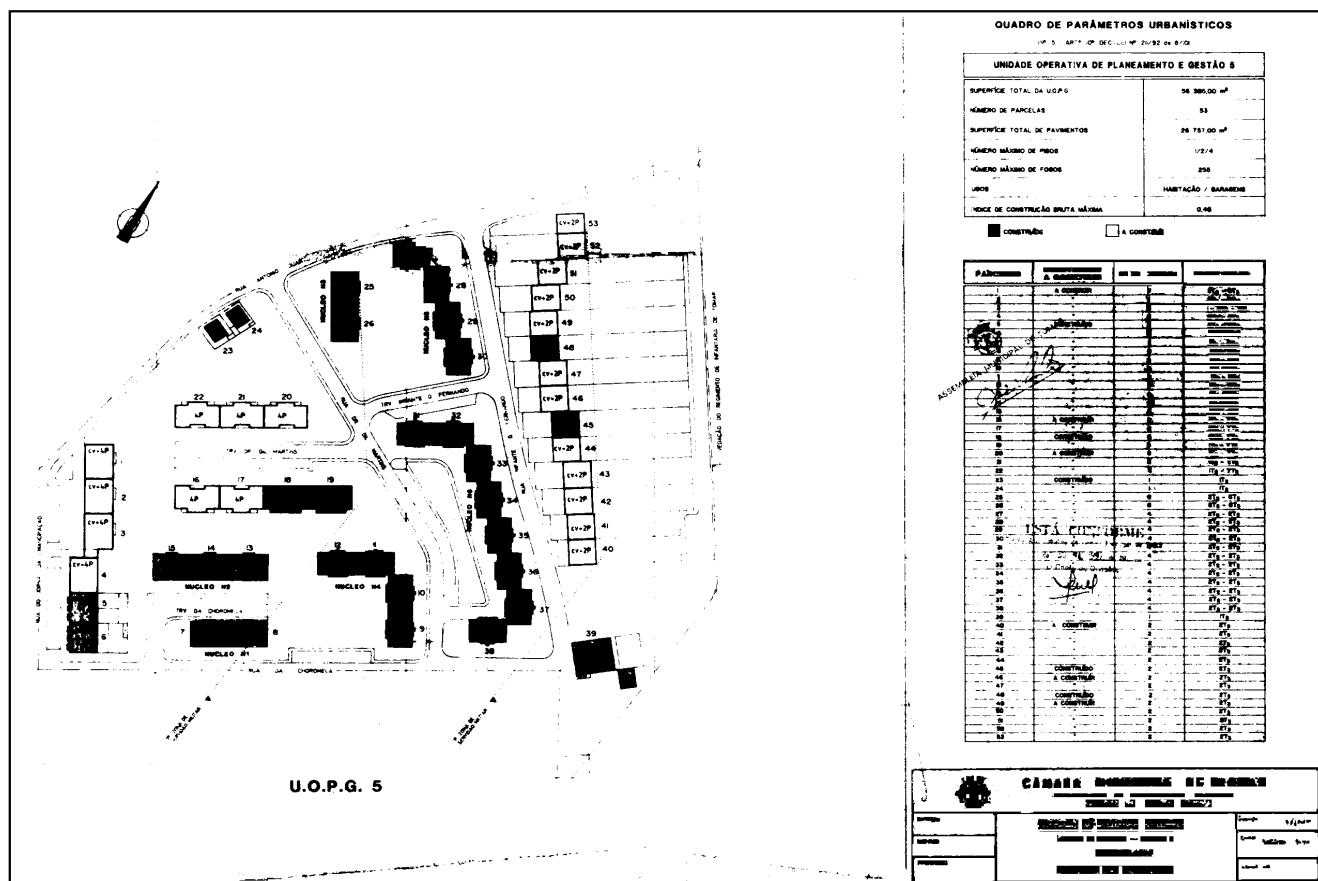




Resolução do Conselho de Ministros n.º 29/98

O Plano Geral de Urbanização de Vila Velha de Ródão foi ratificado por despacho do Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território de 13 de Julho de 1988, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 185, de 11 de Agosto de 1988.

Em 17 de Junho de 1997, a Assembleia Municipal de Vila Velha de Ródão aprovou a revisão daquele instrumento de planeamento territorial.

Verifica-se a conformidade formal do Plano de Urbanização de Vila Velha de Ródão com as disposições legais e regulamentares em vigor, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O município de Vila Velha de Ródão dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 27/94, de 3 de Março, publicado no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 105, de 6 de Maio de 1994.

Uma vez que a revisão do Plano Geral de Urbanização de Vila Velha de Ródão introduz alterações àquele Plano Director Municipal, em virtude de prever índices e zonamentos distintos dos actualmente consagrados, a sua ratificação compete ao Conselho de Ministros.

Foi realizado o inquérito público, nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e emitidos os pareceres a que se refere o artigo 13.º do mesmo diploma legal.

Considerando o disposto nos artigos 3.º, n.º 3, 16.º, n.º 1, alínea d), e 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro;

Assim:

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

Ratificar a revisão ao Plano Geral de Urbanização de Vila Velha de Ródão, no município de Vila Velha de Ródão, cujo Regulamento e planta de zonamento se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

Presidência do Conselho de Ministros, 30 de Janeiro de 1998. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

REGULAMENTO DO PLANO GERAL DE URBANIZAÇÃO DE VILA VELHA DE RÓDÃO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito de aplicação e delimitação territorial

1 — O presente Regulamento aplica-se à área de intervenção do Plano de Urbanização de Vila Velha de Ródão, seguidamente designado por Plano, conforme delimitação da planta de zonamento.

2 — A área de intervenção deste Plano corresponde à área de influência do PGU definida no Plano Director Municipal de Vila Velha de Ródão.

Artigo 2.º

Definição

De acordo com o 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, o Plano de Urbanização «define uma organização para o

meio urbano, estabelecendo, designadamente, o perímetro urbano, a concepção geral da forma urbana, os parâmetros urbanísticos, o destino das construções, os valores patrimoniais a proteger, os locais destinados à instalação de equipamentos, os espaços livres e o traçado esquemático da rede viária e das infra-estruturas principais».

Artigo 3.º

Composição

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

2 — São elementos fundamentais o Regulamento e as seguintes plantas:

Número	Título	Escala
1	Planta de zonamento	1:2000
2	Planta actualizada de condicionantes	1:2000

3 — São elementos complementares o relatório, o programa de execução, o plano de financiamento e as seguintes plantas:

Número	Título	Escala
3	Planta de enquadramento	1:25 000
4	Rede viária proposta: hierarquização/perfis transversais tipo	1:2000
5	Esquema da rede de abastecimento de água: conceito global proposto	1:2000
6	Esquema da rede de drenagem de águas residuais (pluviais e domésticas): conceito global proposto	1:2000

4 — São elementos anexos os estudos de caracterização, o extracto do Regulamento do PDM e as seguintes plantas:

Número	Título	Escala
7	Extracto da planta de ordenamento do PDM de Vila Velha de Ródão (planta de síntese do Plano mais abrangente)	1:25 000
8	Planta da situação existente: levantamento cartográfico	1:2000
9	Planta da situação existente: caracterização biofísica, fisiografia/festos e talvegues	1:25 000
10	Planta da situação existente: caracterização biofísica/hipsometria	1:25 000
11	Planta da situação existente: caracterização biofísica/declives	1:25 000
12	Planta da situação existente: caracterização biofísica/orientação das encostas	1:25 000
13	Planta da situação existente: caracterização biofísica/índice de exposição das encostas	1:25 000
14	Planta da situação existente: caracterização biofísica/uso do solo e unidades de paisagem	1:25 000
15	Planta da situação existente: estado de conservação do edificado	1:2000
16	Planta da situação existente: volumetria do edificado/número de pisos	1:2000
17	Planta da situação existente: usos do edificado	1:2000
18	Planta da situação existente: tipo de ocupação	1:2000
19	Planta da situação existente: compromissos e intenções	1:2000
20	Planta da situação existente: rede viária — inventário físico	1:2000
21	Planta da situação existente: sistema de abastecimento de água	1:2000
22	Planta da situação existente: rede de drenagem de águas residuais e pluviais	1:2000

Artigo 4.º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor na data da sua publicação no *Diário da República*.

Artigo 5.º

Avaliação e revisão

1 — A implementação do Plano deve ser objecto de avaliação sempre que a Câmara Municipal o entenda, devendo proceder-se à sua revisão antes de decorridos 10 anos sobre a entrada em vigor.

2 — A revisão a que se refere o número anterior não prejudica qualquer decisão que nesse sentido a Câmara Municipal entenda assumir, nos termos da legislação em vigor, procedendo previamente aos estudos necessários que concluam por tal indispensabilidade.

3 — A Câmara Municipal, sempre que entenda proceder à revisão do Plano poderá considerar a aplicação de medidas preventivas para as áreas do Plano a sujeitar a revisão de modo a acautelar os efeitos urbanísticos pretendidos.

Artigo 6.º

Natureza e força vinculativa

1 — O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respectivas disposições de cumprimento obrigatório, quer para as intervenções de iniciativa pública, quer para as promoções de iniciativa privada ou cooperativa.

2 — Na reabilitação arquitectónica de edifícios existentes poderão ser dispensadas algumas disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), ao abrigo dos artigos 63.º e 64.º do RGEU, desde que devidamente justificados em projecto e assegurando convenientemente as condições de funcionalidade, iluminação e ventilação.

Artigo 7.º

Implementação do Plano

1 — A implementação do Plano processar-se-á através de iniciativas de promoção pública, mista ou privada e que se revestem da forma de plano de pormenor, loteamento, edificação ou outras acções, para as áreas definidas na planta de zonamento, dentro dos parâmetros de ocupação estabelecidos no presente Regulamento.

2 — A execução das infra-estruturas necessárias para a implementação dos loteamentos efectuar-se-á de acordo com a legislação vigente e com o fazeamento estabelecido pelo Plano.

3 — O traçado esquemático das infra-estruturas constantes do Plano não representa para a Câmara Municipal qualquer obrigação para a sua realização ou para o pagamento dos encargos respectivos, no que se refere a terrenos detidos por particulares.

Artigo 8.º

Definições e abreviaturas

Para efeitos da aplicação do Plano são consideradas as seguintes definições e abreviaturas:

Alinhamento. — É a linha que limita um talhão, lote ou quarteirão de arruamento público e que corresponde à linha de construção existente ou a construir, delimitando os arruamentos e ou espaços públicos, podendo-se definir alinhamentos por edifícios, muros ou vedações ou pelo valor da distância entre a linha de construção e o eixo da via com que confronta.

Altura da edificação. — É a medida vertical da edificação, medida a partir da rasante da respectiva via de acesso principal até ao ponto mais alto da construção. Para edificações construídas em terrenos declivosos, considerar-se-ão, na parte descendente, tolerâncias até 1,5 m.

Ampliação. — É a alteração que dê origem a um aumento da superfície de pavimento existente.

Área bruta de construção. — É o somatório das áreas brutas de pavimento edificadas ou susceptíveis de edificação, acima e abaixo da cota de soleira, em cada lote. Se a área a construir abaixo da cota de soleira se destinar exclusivamente a estacionamento, o seu valor não será considerado para efeito do cálculo da área bruta de construção.

Área bruta de implantação. — É a área delimitada pela projecção vertical da área total edificada ou susceptível de edificação em cada lote.

Área bruta de pavimento. — É a área por piso delimitada pelas paredes exteriores, incluindo a espessura das mesmas, adicionada à área das varandas.

Cave. — É o piso ou pisos que se encontram pelo menos 70 % abaixo do nível do arruamento adjacente à cota mais baixa.

Cércea. — É a medida vertical da edificação, medida a partir da rasante da respectiva via de acesso principal até à platibanda ou beirado da construção. Para edificações construídas em terrenos declivosos, considerar-se-ão na parte descendente tolerâncias até 1,5 m.

Densidade habitacional bruta (Db). — É o quociente, expresso em fogos por hectare, entre o número de fogos edificado ou edificável e a área de uma unidade de ordenamento sujeita a plano de pormenor ou de um prédio/ou prédios sujeito(s) a operação de loteamento.

Fogo. — É o conjunto de espaços privados de cada habitação confinado por uma envolvente que o separa do resto do edifício.

Habitação colectiva. — É o imóvel destinado a alojar mais de um agregado familiar independentemente do número de pisos e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respectivas portas e a via pública.

Habitação unifamiliar. — É o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos.

Índice de implantação bruto (II bruto). — Equipara-se ao i. u. definido no PDM e corresponde ao quociente entre a área bruta de implantação da ou das construções e a área da zona definida em plano municipal de ordenamento do território ou a área do prédio ou prédios sujeito(s) a operação de loteamento.

Índice de implantação líquido (II líq.). — Corresponde ao quociente entre a área bruta de implantação da ou das construções e a área da parcela ou do lote.

Índice de construção bruto (IC bruto). — É o quociente entre a área bruta de construção e a área da zona definida em plano municipal de ordenamento do território ou a área do prédio ou prédios sujeito(s) a operação de loteamento.

Índice de construção líquido (IC líq.). — É o quociente entre a área bruta de construção e a área da parcela ou do lote.

Número de pisos. — Na contabilização do número de pisos não são consideradas as caves.

Operação de loteamento. — É toda a acção que tenha por objecto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um dos lotes se destine imediata ou subsequentemente a construção urbana.

Plano director municipal e plano de pormenor. — São planos municipais de ordenamento do território definidos com estas designações na legislação em vigor.

Reconstrução. — São obras necessárias à reposição da situação anterior nos edifícios ou em algumas das suas partes componentes que apresentem estado de ruína, qualquer que seja o fim a que se destinem, de forma a voltarem a ser utilizáveis, aproveitando as paredes exteriores e outros elementos estruturais. O edifício poderá sofrer modificações no seu interior sem que daí advenham alterações do número de pisos ou áreas de pavimento.

Remodelação. — São obras que têm por fim a alteração funcional de um edifício ou de parte dele sem alterar as suas características estruturais.

Renovação. — É a acção mediante a qual se procede à substituição das estruturas ou edifícios existentes, envolvendo a demolição dos edifícios e a construção de novos imóveis. Pode ser pontual ou difusa, fruto da iniciativa privada quando se refere a casos pontuais e sem alteração da malha preexistente, ou total quando se trata de operações de planeamento sobre uma área visando a mudança dos edifícios, da malha urbana e também das infra-estruturas que os suportam.

RGEU. — É o Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Sótão. — Corresponde ao espaço interior entre o último piso e a cobertura e telhado.

Trapeira. — É a janela ou postigo aberto no telhado para arejamento.

CAPÍTULO II

Valores culturais

Artigo 9.º

Valores culturais

O Plano de Urbanização considera como valores culturais:

- Espaços urbanos com interesse;
- Imóveis classificados ou em vias de classificação;
- Outros imóveis;
- Espaços de interesse arqueológico.

Artigo 10.º

Espaços urbanos com interesse

1 — São considerados como espaços urbanos com interesse, assinalados na planta de zonamento:

- Centro histórico;
- Largo da Administração;
- Beco da Alfândega;
- Recinto de Nossa Senhora da Alagada.

2 — Cumpre à Câmara Municipal pronunciar-se sobre as intervenções nos espaços definidos, nomeadamente as transformações propostas nos imóveis, com vista à sua salvaguarda e valorização, o que se poderá traduzir na não autorização de execução de obras ou demolições, ou no condicionamento das mesmas.

Artigo 11.º

Imóveis classificados ou em vias de classificação

1 — Encontram-se classificados como imóveis de interesse público, assinalados na planta de zonamento:

- Pelourinho de Vila Velha de Ródão (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933);
- Estação Arqueológica da Foz de Enxarique (Decreto n.º 29/90, de 17 de Julho).

2 — Sem prejuízo da zona de protecção expressamente delimitada, todos os elementos classificados ou em vias de classificação dispõem de uma área de protecção mínima de 50 m para além dos seus limites físicos.

Artigo 12.º

Outros imóveis

1 — O Plano considera como outros imóveis aqueles que possuem interesse concelhio, e que estão assinalados na planta de zonamento:

- Igreja matriz;
- Capela de Nossa Senhora da Alagada;
- Quinta da Torre;
- Fontanário do Largo do Dr. António Gonçalves;
- Fontanário no entroncamento com a Rua de 25 de Abril;
- Fontanário no entroncamento da Rua de Nossa Senhora da Alagada com a EN 18;
- Açudes.

2 — Para estes imóveis o Plano estabelece uma área de protecção de 50 m.

3 — Cumpre à Câmara Municipal pronunciar-se sobre as intervenções na zona de protecção definida, nomeadamente as transformações propostas nos imóveis, com vista à sua salvaguarda e valorização, o que se poderá traduzir na não autorização de execução de obras ou demolições, ou no condicionamento das mesmas.

Artigo 13.º

Espaços de interesse arqueológico

1 — Na planta de zonamento encontra-se assinalado um espaço de interesse arqueológico.

2 — Para estes espaços deverá proceder-se em conformidade com a legislação em vigor.

3 — Sempre que em qualquer obra, particular ou não, se verificarem achados arqueológicos, tal facto será comunicado à Câmara Municipal, que procederá conforme legislação aplicável.

4 — Para os casos referidos no número anterior e para outros espaços que, futuramente, se revelem com interesse, a Câmara Municipal poderá suspender a licença de obra ou utilização do espaço, consoante os casos, se não for observado o disposto no número anterior.

CAPÍTULO III

Disposições genéricas

Artigo 14.º

Funções admitidas nas edificações

1 — Na área de intervenção do Plano são admitidas edificações destinadas a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos colectivos e outras actividades compatíveis com a habitação, de acordo com a tipologia funcional estabelecida para as diferentes zonas do Plano.

2 — São ainda admitidas edificações destinadas a indústria das classes C e D, artesanato, garagens, oficinas e postos de abastecimento de combustíveis, desde que cumpram a legislação em vigor aplicável e que não provoquem qualquer tipo de efeito poluente, incómodo ou insalubre em relação às actividades definidas no n.º 1 deste artigo, designadamente a habitação, nem apresentem outros inconvenientes, nomeadamente em termos de estacionamento e circulação.

Artigo 15.º

Infra-estruturas urbanísticas

O licenciamento de construções para quaisquer fins poderá ser recusado nos casos em que não seja garantido o acesso, o abastecimento de água potável e a evacuação de esgotos e águas residuais e sempre que não se cumpra o faseamento previsto pelo Plano para a implementação das infra-estruturas.

Artigo 16.º

Edificabilidade

1 — Os índices máximos e áreas mínimas admitidos em planos de pormenor ou loteamentos ou em construções isoladas encontram-se definidos, para cada uma das zonas constantes da planta de zonamento, no capítulo IV do presente Regulamento.

2 — Ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos da construção principal em relação ao limite do lote, com excepção das zonas industriais:

- a) Frontal — 3 m;
- b) Lateral — 3 m;
- c) Tardoz — 6 m.

3 — Cada novo lote ou prédio edificável deve possuir uma frente para a via pública com uma largura mínima de 8 m, salvo em casos especiais nas zonas habitacionais consolidadas e cuja viabilidade seja demonstrada.

4 — Poderão ser admitidos afastamentos inferiores aos constantes dos números anteriores em casos de colmatação ou reconstrução em situações em que a topografia do terreno torne manifestamente impossível o seu cumprimento, desde que não sejam prejudicadas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança dos lotes contíguos.

5 — A profundidade dos edifícios, nas novas construções, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, não poderá exceder 15 m, excepto:

- a) Nos balanços tipo varandas, quando permitidos, mas nunca superiores a 1 m;
- b) Nos casos de pisos de cave, rés-do-chão e 1.º andar, quando não destinados a habitação e desde que integrados num plano de conjunto do quarteirão, ou plano de pormenor;
- c) Nos casos de edifícios especiais de equipamento;
- d) No caso de edifícios destinados a fins oficiais, industriais ou armazéns;
- e) Nos casos de edifícios destinados unicamente a escritórios, podendo neste caso a profundidade máxima atingir os 18 m;
- f) Habitação unifamiliar isolada.

6 — Nas zonas habitacionais consolidadas, a alteração aos afastamentos entre fachadas dos edifícios, assim como a deslocação dos planos marginais e a rectificação de alinhamentos só serão permitidas desde que previstas em plano de pormenor.

7 — Se a distância lateral da construção ao limite do lote for inferior a 5 m não será permitida a abertura de vãos de compartimentos de habitação. Não ficam sujeitas a estes afastamentos as novas construções ou reconstruções em zonas habitacionais consolidadas e cujo posicionamento da fachada está à partida definido pelo alinhamento ou construção preexistente, ou por plano de pormenor ou projecto de loteamento.

8 — Nas zonas habitacionais consolidadas só são permitidas ampliações laterais ou a tardoz, e desde que cumpram as restantes disposições deste Regulamento.

Artigo 17.º

Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos

1 — Para efeitos do Plano consideram-se equiparadas aos espaços verdes e de utilização colectiva e aos equipamentos definidos no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, respectivamente, as zonas verdes e as zonas de equipamentos definidas no Plano.

2 — Os planos de pormenor e as operações de loteamento integrarão parcelas de terreno destinadas a zonas verdes, equipamentos e infra-estruturas viárias, dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes do quadro I, que correspondem aos valores mínimos a considerar.

3 — Para aferir o respeito dos parâmetros a que alude o n.º 2, consideram-se, quer as parcelas destinadas a zonas verdes, infra-estruturas viárias e equipamentos, quer as parcelas a ceder à Câmara Municipal para aqueles fins.

4 — Para essa aferição consideram-se as novas parcelas destinadas a zonas verdes, infra-estruturas viárias e equipamentos delimitadas na planta de zonamento, bem como outras que sejam necessárias para perfazer os valores resultantes da aplicação dos referidos parâmetros.

5 — Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infra-estruturas necessárias à operação de loteamento, nomeadamente arruamentos viários e pedonais e redes de abastecimento de água, de esgotos, de electricidade, de gás e de telecomunicações, e ainda de espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva, ou não se justificar a localização de qualquer equipamento público no dito prédio, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numeração ou espécie, nos termos a fixar em regulamento municipal.

QUADRO I

Tipologia de ocupação (*)	Espaços verdes e de utilização colectiva	Equipamentos	Infra-estruturas	
			Aruamentos (Z)	Estacionamento (#)
Habitação	15 m ² /120 m ² , a. b. c. hab. (ou 20 m ² /fogo no caso de habitação unifamiliar).	15 m ² /120 m ² , a. b. c. hab. (ou 20 m ² /fogo no caso de habitação unifamiliar).	Perfil tipo ≥ 8,8 m (*). Faixa de rodagem = 6 m (Ω) [(2,0 m) (× 2) est.]. Passeio: 1,4 m (× 2) (¶) [(1,0 m) (× 2) árv.].	1 lugar/120 m ² a. b. c. hab. (ou 1 lugar/fogo no caso de habitação unifamiliar), acrescido de 1 lugar suplementar por cada 15 fogos.
Comércio e serviços.	20 m ² /100 m ² a. b. c.	10 m ² /100 m ² a. b. c.	Perfil tipo ≥ 10 m (*). Faixa de rodagem = 7 m (Ω) [(2,25 m) (× 2) est.]. Passeio: 1,5 m (× 2) (¶) [(1,0 m) (× 2) árv.].	Comércio e escritórios: 1 lugar/50 m ² a. b. c. Turismo: 1 lugar/2 quartos de hóspedes. Salas de espectáculo e locais de reunião: 2 lugares/5 utentes. Restaurantes: 1 lugar/4 utentes. Outros: 1 lugar/50 m ² a. b. c.

Tipologia de ocupação (*)	Espaços verdes e de utilização colectiva	Equipamentos	Infra-estruturas	
			Arruamentos (Ø)	Estacionamento (#)
Indústria	10 m ² /100 m ² a. b. c.	10 m ² /100 m ² a. b. c.	Perfil tipo ≥ 12 m (*). Faixa de rodagem = 9 m (Ω) [(2,5 m) (× 2) est.]. Passeio: 1,5 m (× 2) (¶) [(1,0 m) (× 2) árv.].	1 lugar/50 m ² a. b. c.

(*) No caso de loteamentos em que coexistam várias tipologias de ocupação, serão calculadas separadamente e adicionadas as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, equipamentos e estacionamento e será adoptado para cada arruamento o perfil correspondente à tipologia servida directamente por esse arruamento que determinar o perfil de maiores dimensões.

(Ø) Inclui faixa de rodagem e passeios.

(*) Com excepção de arruamentos em áreas urbanas consolidadas com alinhamentos definidos.

(Ω) Se se optar por incluir estacionamento ao longo dos arruamentos, devem aumentar-se a cada perfil corredores laterais com 2 m (× 2), 2,25 m (× 2) ou 2,5 m (× 2), consoante se trate da tipologia «habitação», «comércio e serviços» e «indústria».

(¶) Se se optar por incluir no passeio um espaço permeável para caldeiras para árvores, deve aumentar-se a cada passeio 1 m.

(#) Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, considerar: veículos ligeiros – 20 m² por lugar à superfície em parque de estacionamento, 12,5 m² por lugar à superfície se for estacionamento longitudinal ou em espinha ao longo da via, e 25 m² por lugar em estrutura edificada; veículos pesados – 75 m² por lugar à superfície e 130 m² por lugar em estrutura edificada.

Destinar-se-á sempre uma percentagem de estacionamento a uso público (grátis ou não): 25 % da área de estacionamento afecta a habitação; 50 % da área de estacionamento afecta a comércio, serviços e indústria.

Artigo 18.º

Estacionamento em projectos de construção

1 — O estacionamento de veículos deverá, sempre que possível, efectuar-se no interior dos lotes, proporcionalmente às necessidades de estacionamento e manobras de descarga, a que digam respeito.

2 — O número mínimo de lugares de estacionamento a prever no interior dos lotes em projectos de construção é calculado segundo os parâmetros constantes do quadro II.

QUADRO II

Tipologia de ocupação	Estacionamento
Habitação	1 lugar/160 m ² a. b. c. hab. ou 1 lugar/fogo no caso de habitação unifamiliar.
Comércio e serviços . . .	Comércio e escritórios: 1 lugar/100 m ² a. b. c.
	Turismo: 1 lugar/4 quartos de hóspedes.
	Salas de espectáculo e locais de reunião: 1 lugar/5 utentes.
	Restaurantes: 1 lugar/8 utentes.
	Outros: 1 lugar/100 m ² a. b. c.
Indústria	1 lugar/100 m ² a. b. c.

3 — Constituem excepção aos referidos parâmetros as situações, nas zonas consolidadas em que não seja possível a sua aplicação.

4 — Para além dos valores estabelecidos no quadro do n.º 2 deste artigo, há ainda a considerar, cumulativamente, a seguinte condição: os lugares de estacionamento localizados nas garagens de prédios de habitação colectiva serão obrigatoriamente atribuídos às fracções habitacionais, na proporção de, pelo menos, um por fogo.

Artigo 19.º

Traçado arquitectónico

1 — O traçado arquitectónico das edificações obedecerá aos seguintes condicionalismos:

a) Tratamento exterior de paredes e muros:

a1) O tratamento exterior da edificação deverá ter em conta as cores e materiais tradicionalmente utili-

zados na região, não sendo permitida a utilização de azulejos decorativos próprios para interiores no revestimento das fachadas, rebocos carapinhados, tintas muito texturadas, ou outros materiais menos nobres e dissonantes, ou sem acabamento;

a2) Os muros das edificações devem ser construídos com os mesmos materiais utilizados nas fachadas ou harmonizando-se com elas, fazendo parte dos respectivos projectos;

a3) Não é permitida a abertura e pintura das juntas de argamassa entre blocos ou revestimentos em alvenaria de pedra.

b) Portas e janelas — os materiais a utilizar deverão ser preferencialmente a madeira ou o ferro pintados ou o alumínio lacado nas cores tradicionais da região.

2 — Todos os projectos apresentados à Câmara Municipal, quer se refiram a novas construções, quer a recuperações, ampliações ou reconstruções deverão incluir um mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar.

Artigo 20.º

Cores

1 — Para além das cores dos materiais naturais, serão permitidas as cores constituídas pelos pigmentos naturais de tradicional aplicação na arquitectura da região, com predominância para o branco, o ocre, o ocre-rosa e o creme.

2 — Os algerozes e tubos de queda serão pintados na cor da fachada ou das caixilharias.

3 — As guardas, gradeamentos e portões serão pintados nas mesmas cores que forem utilizadas nas portas e aros das caixilharias.

4 — Os socos, cunhais, cornijas e barras à volta das aberturas serão de pedra à vista, ou pintados nas cores tradicionais da região.

5 — As portas, janelas, aros fixos, peitoris e portadas serão pintados nas cores tradicionais da região.

6 — Independentemente das cores escolhidas, só será permitida a predominância de uma cor nas diversas partes componentes do edifício.

Artigo 21.º

Letreiros e reclamos

Os letreiros e reclamos luminosos deverão circunscrever-se à área dos estabelecimentos respectivos e ser estudados de acordo com o critério de integração arquitectónica e local que justifiquem as suas formas. Serão sempre objecto de pedido específico, que a Câmara Municipal apreciará.

Artigo 22.º

Anexos

1 — É permitida a construção de anexos de apoio à construção principal, desde que, para além das disposições do RGEU relativas

a ventilação, iluminação e afastamento, sejam observadas as seguintes regras:

- a) Não ocuparem uma área superior a 10% da área total do lote ou propriedade em que se implantem, não podendo essa área ultrapassar 30 m²;
- b) Existir em apenas um único piso;
- c) A cêrcea máxima não exceder 2,5 m;
- d) Não será permitido o uso habitacional;
- e) Não poderão ser construídos entre o plano da fachada posterior da construção principal e o limite frontal do lote relativamente à via de acesso principal;
- f) Os anexos ficam sujeitos, com as necessárias adaptações, às normas aplicáveis aos estabelecimentos principais;
- g) Os anexos devem situar-se em edifício contíguo ao estabelecimento principal ou a distância tão próxima dele que a sua utilização não constitua incómodo para os hóspedes;
- h) As instalações dos anexos devem satisfazer as mesmas características e requisitos do estabelecimento principal;
- i) A Direcção-Geral do Turismo poderá dispensar a existência de instalações de uso comum e de serviço nos anexos, quando a contiguidade ou proximidade do estabelecimento principal as puder suprir.

2 — A área dos anexos não é contabilizada para efeitos do cálculo da área total prevista no presente Regulamento.

Artigo 23.º

Muros e vedações

- 1 — A altura das vedações entre lotes não poderá exceder 1,8 m.
- 2 — A altura das vedações confinantes com arruamentos públicos não poderá exceder 1,5 m, sendo no máximo constituídas por muro até 0,7 m e o restante por sebes vegetais, gradeamentos, redes metálicas ou outros.

Artigo 24.º

Corpos balançados

Nas fachadas dos edifícios não serão permitidos corpos balançados sobre a via pública que ultrapassem 1 m do plano da fachada e apenas quando a projecção da parte mais saliente dos corpos balançados não ficar a menos de 0,5 m do lancil.

Artigo 25.º

Coberturas

1 — As coberturas, além da simplicidade que devem apresentar quando ficarem à vista, deverão ser em telha de barro vermelho do tipo lusa ou de canudo, podendo-se considerar a aprovação de outros materiais ou tipos de cobertura desde que seja garantida a sua integração na envolvente.

2 — As águas dos telhados serão acertadas por cumeeiras e a inclinação dos telhados não ultrapassará os 30º.

3 — Nos remates com os planos verticais deverão ser utilizados beirados e cornijas, não podendo no entanto exceder 0,5 m em relação ao alinhamento da construção.

4 — É permitida a construção de trapeiras sobre a cobertura para efeitos de iluminação e arejamento, desde que sejam utilizadas proporções e linguagem tradicional deste elemento na arquitectura portuguesa.

Artigo 26.º

Caves e sótãos

1 — É permitida a construção de sótãos cuja área útil não poderá exceder metade da área do piso imediatamente inferior.

2 — A altura máxima de apoio da cobertura sobre as fachadas, medida do nível do pavimento do sótão até à linha de intersecção com a cobertura, será de 0,5 m.

3 — Não serão permitidos espaços de habitação nas caves e sótãos das novas construções.

4 — As caves e sótãos não são contabilizados para efeitos do cálculo da área total e do número máximo de pisos previstos no presente Regulamento.

5 — As caves dos novos edifícios para habitação colectiva, escritórios ou serviços deverão destinar-se, sempre que a sua localização ou áreas o permita, a estacionamento automóvel dos utentes.

6 — As caves dos novos edifícios podem ocupar áreas superiores à área de implantação do edifício, mas nunca excedendo 60% das mesmas, excepto se inseridas num conjunto urbano objecto de plano de pormenor.

CAPÍTULO IV

Identificação dos espaços/zonamento

SECÇÃO I

Identificação dos espaços/zonamento

Artigo 27.º

Identificação dos espaços

A área de intervenção está dividida em espaço urbano e espaço não urbano.

Artigo 28.º

Espaço urbano

1 — O espaço urbano é delimitado pelo perímetro urbano englobando as seguintes zonas, conforme delimitação constante na planta de zonamento:

- a) Zonas habitacionais;
- b) Zonas de equipamento;
- c) Zonas turísticas;
- d) Zonas industriais;
- e) Zonas verdes.

2 — O presente Plano altera o perímetro urbano definido pelo Plano de Urbanização, ratificado e publicado no *Diário da República*, n.º 185, de 11 de Agosto de 1988, e pelo PDM, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 27/94 de 3 de Março, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 105, de 6 de Maio de 1994.

3 — Para efeitos de aplicação do Plano, as zonas definidas subdividem-se em subzonas.

4 — As zonas e subzonas dispõem de regulamentação específica, inserta em local próprio deste Regulamento.

Artigo 29.º

Espaço não urbano

1 — O espaço não urbano engloba as seguintes zonas, conforme delimitação constante na planta de zonamento:

- a) Zona de uso agrícola;
- b) Zonas de uso predominantemente agrícola;
- c) Zonas florestais.

2 — As zonas definidas no número anterior equiparam-se às áreas de Reserva Ecológica Nacional, às áreas de Reserva Agrícola Nacional e às áreas de uso predominantemente agrícola e florestal, definidas no PDM de Vila Velha de Ródão.

SECÇÃO II

Zonas habitacionais

Artigo 30.º

Definição

1 — As zonas habitacionais destinam-se predominantemente ao uso habitacional e, complementarmente, ao comércio, equipamentos e outros usos que se justifiquem em virtude do uso habitacional.

2 — As zonas habitacionais dividem-se nas seguintes subzonas:

- a) Zona habitacional consolidada (ZHC);
- b) Zona habitacional de preenchimento (ZHP);
- c) Zona habitacional de expansão (ZHE);
- d) Zona habitacional de reserva (ZHR).

Artigo 31.º

Zona habitacional consolidada (ZHC)

1 — As ZHC correspondem a áreas centrais, homogéneas e consolidadas que concentram as funções comerciais e de serviços mais significativos e outras áreas onde a actividade de construção é maioritariamente constituída por operações de renovação, reconstrução e beneficiação.

2 — Pretende-se a manutenção desse estatuto e a preservação das suas características urbanas mais significativas, nomeadamente a valorização e preservação dos espaços exteriores públicos.

3 — Estas zonas destinam-se a habitação unifamiliar e colectiva e à implantação de comércio, serviços, turismo e outras actividades compatíveis com a habitação, em edifícios próprios ou em parte dos edifícios mistos, predominantemente de comércio e serviços ou de comércio e habitação.

4 — Enquanto não forem elaborados planos de pormenor, as edificações nas zonas urbanas consolidadas estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicionais destas zonas urbanas em que se inserem;
- b) Todos os projectos apresentados à Câmara Municipal, quer para obras de conservação e restauro, quer para novas construções, incluirão obrigatoriamente mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar;
- c) Apenas serão permitidas demolições de edifícios que reconhecidamente não apresentem valor histórico e arquitectónico ou quando a sua conservação não seja técnica ou economicamente viável;
- d) No caso de renovação, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cêrcea da preexistência ou a cêrcea dominante definida pelas edificações contíguas;
- e) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado, excepto nos casos previstos no n.º 6 do artigo 16.º;
- f) Quando admissíveis, a Câmara Municipal poderá condicionar as mudanças de uso para serviços, comércio e turismo à execução de obras de conservação e de restauro de toda a edificação;
- g) O traçado arquitectónico deverá integrar-se na imagem urbana das construções envolventes e na arquitectura tradicional da região, procurando-se, em particular, a integração dos elementos da fachada, devendo utilizar-se na construção elementos tipológicos de composição, bem como materiais da arquitectura tradicional da região;
- h) O número máximo de pisos admissível é de três.

5 — Na execução de planos de pormenor e loteamentos, cada zona de habitação consolidada abrangida, individualizável, fica sujeita aos seguintes indicadores brutos:

- a) Db = 200 hab./ha;
- b) II bruto = 0,7;
- c) IC bruto = 1,0.

Artigo 32.º

Zona habitacional de preenchimento (ZHP)

1 — As ZHP são zonas de ocupação mais recente, não consolidadas e com vocação de ocupação pré-definida pelas construções existentes ou por loteamentos aprovados.

2 — Estas zonas destinam-se maioritariamente à construção de edificações para habitação, podendo ser complementadas com a instalação das seguintes funções: comércio, serviços, turismo e equipamentos colectivos e artesanato.

3 — As edificações nas ZHP estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicionais do núcleo urbano em que se inserem;
- b) Todos os projectos apresentados à Câmara Municipal, quer para obras de conservação e restauro, quer para novas construções, incluirão obrigatoriamente mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar;
- c) No caso de renovação, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cêrcea da preexistência ou a cêrcea dominante definida pelas edificações contíguas;
- d) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado, excepto se a Câmara Municipal entender conveniente fixar um novo alinhamento;
- e) As tipologias admitidas são a habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda e a habitação colectiva geminada e em banda;

f) O índice de implantação líquido máximo é:

- f1) Para a habitação unifamiliar isolada, de 0,3;
- f2) Para a habitação unifamiliar e colectiva geminada, de 0,4;
- f3) Para a habitação unifamiliar e colectiva em banda, de 0,6;

g) O índice de construção líquido máximo é:

- g1) Para a habitação unifamiliar isolada, de 0,6;
- g2) Para a habitação unifamiliar e colectiva geminada, de 0,8;
- g3) Para a habitação unifamiliar em banda, de 1,2;
- g4) Para a habitação colectiva em banda, de 1,8;

h) O número máximo de pisos é:

- h1) Para a habitação unifamiliar isolada, de dois;
- h2) Para a habitação unifamiliar e colectiva geminada, de dois;
- h3) Para a habitação unifamiliar em banda, de dois;
- h4) Para a habitação colectiva em banda, de três;

i) A área mínima de lote é:

- i1) Para a habitação unifamiliar isolada, de 400 m²;
- i2) Para a habitação unifamiliar geminada, de 275 m²;
- i3) Para a habitação unifamiliar em banda, de 200 m²;
- i4) Para a habitação colectiva geminada, de 325 m²;
- i5) Para a habitação colectiva em banda, de 250 m²;

j) O número máximo de fogos por edifício é:

- j1) Para a habitação unifamiliar, de um;
- j2) Para a habitação colectiva geminada, de dois;
- j3) Para a habitação colectiva em banda, de seis;

l) A frente mínima de lote é:

- l1) Para a habitação unifamiliar isolada, de 16 m;
- l2) Para a habitação unifamiliar geminada, de 11 m;
- l3) Para a habitação unifamiliar em banda, de 8 m;
- l4) Para a habitação colectiva geminada, de 11 m;
- l5) Para a habitação colectiva em banda, de 10 m.

4 — Na execução de planos de pormenor e loteamentos, cada zona de habitação de preenchimento abrangida, individualizável, fica sujeita aos seguintes indicadores brutos:

- a) Db = 200 hab./ha;
- b) II bruto = 0,5;
- c) IC bruto = 0,8.

Artigo 33.º

Zona habitacional de expansão (ZHE)

1 — O objectivo das ZHE é proporcionar áreas para a expansão habitacional, sendo no entanto admissível a instalação de outras funções, tais como comércio, serviços, turismo ou outros equipamentos.

2 — A ocupação das ZHE deverá ser desencadeada através da realização de PP ou operações de loteamento ou construção em lotes já constituídos, com excepção para a construção de empreendimentos de manifesto interesse público.

3 — As edificações ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) A tipologia admitida é a habitação unifamiliar isolada e geminada e a habitação colectiva geminada;
- b) O índice de implantação líquido máximo é:

- b1) Para a habitação unifamiliar isolada, de 0,3;
- b2) Para a habitação unifamiliar geminada, de 0,4;
- b3) Para a habitação colectiva geminada, de 0,4;

c) O índice de construção líquido máximo é:

- c1) Para a habitação unifamiliar isolada, de 0,6;
- c2) Para a habitação unifamiliar geminada, de 0,8;
- c3) Para a habitação colectiva geminada, de 0,8;

d) O número máximo de pisos é de dois;

e) A área mínima de lote é:

- e1) De 500 m², para a habitação unifamiliar isolada;
- e2) De 375 m², para a habitação unifamiliar geminada;
- e3) De 400 m², para a habitação colectiva geminada;

- f) O número máximo de fogos por edifício para a habitação unifamiliar é de um e para a habitação colectiva é de dois;
- g) A frente mínima de lote é:

- g1) Para a habitação unifamiliar isolada, de 20 m;
- g2) Para a habitação unifamiliar geminada, de 15 m;
- g3) Para a habitação colectiva geminada, de 16 m.

4 — Na execução de planos de pormenor e loteamentos, cada zona de habitação consolidada abrangida, individualizável, fica sujeita aos seguintes indicadores brutos:

- a) Db = 180 hab./ha;
- b) II bruto = 0,3;
- c) IC bruto = 0,7.

Artigo 34.º

Zona habitacional de reserva (ZHR)

1 — Estas zonas deverão manter o seu actual uso até que a Câmara Municipal através de plano de pormenor decida a sua ocupação.

2 — Não será licenciada qualquer construção, com uso diferente do referido no número anterior, ou projecto de loteamento para estas zonas no período de vigência do plano, excepto em casos de inquestionável interesse público ou se considerados relevantes para objectivos de desenvolvimento consagrados em plano director municipal.

SECÇÃO III

Zonas de equipamentos

Artigo 35.º

Zonas de equipamentos

1 — As zonas de equipamentos colectivos são espaços ou edificações destinados à prestação de serviços à colectividade, nomeadamente no âmbito da saúde, educação, assistência social, segurança e protecção civil, à prestação de serviços de carácter económico, e à prática, pela colectividade, de actividades culturais, de desporto e de recreio e lazer.

2 — A delimitação das zonas destinadas a equipamentos colectivos é a constante da planta de zonamento do Plano.

3 — A configuração e implantação dos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores das zonas destinadas aos equipamentos deverão ser definidas em estudos posteriores de maior detalhe.

4 — Na elaboração de planos de pormenor e projectos de loteamento serão respeitadas as zonas destinadas a equipamentos delimitadas na planta de zonamento do Plano, sem prejuízo da criação de novas zonas de equipamentos colectivos a integrar nas diferentes zonas urbanas, sempre que necessário e de acordo com o artigo 17.º e com o regime de edificabilidade proposto, podendo, no entanto, ser majorados até 30 %.

5 — Os projectos para equipamentos deverão ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente, bem como a altura total dominante dos edifícios aí existentes.

6 — As zonas de equipamentos dividem-se nas seguintes subzonas:

- a) Zona de equipamento existente (ZEE);
- b) Zona de equipamento proposto (ZEP);
- c) Zona de reserva para equipamento (ZER).

7 — As zonas de reserva para equipamento só devem ser ocupadas quando as restantes forem esgotadas ou quando se verifique a necessidade de implementar um novo equipamento de manifesto interesse público, que não se enquadre em nenhuma das outras.

SECÇÃO IV

Zonas turísticas

Artigo 36.º

Zonas turísticas propostas

1 — As zonas turísticas definidas na planta de zonamento destinam-se à implantação de equipamentos turísticos integrados na estrutura urbana e na paisagem envolvente, respeitando os objectivos fundamentais definidos para o conjunto do espaço urbano.

2 — A delimitação das zonas destinadas a turismo é a constante da planta de zonamento do Plano.

3 — A configuração e implantação dos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores das zonas destinadas a turismo deverão ser

definidas em estudos posteriores de maior detalhe, que não poderão contrariar as regras do PDM ou do PU nem dispor sobre a ocupação do solo.

4 — Os projectos relacionados com o turismo deverão ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente.

5 — A altura máxima das edificações corresponde a dois pisos, sendo permitida uma cêrcea de 8,5 m ou três pisos para edifícios de hotelaria de categoria superior.

SECÇÃO V

Zonas industriais

Artigo 37.º

Definição

1 — As zonas industriais, com excepção da zona afecta à PORTUCEL, destinam-se à implantação de pequenos e médios empreendimentos industriais, postos de abastecimento de combustível ou outros que pelas suas características não se adequem às regras de edificação para as restantes zonas ou cuja utilização não seja compatível com o uso principal das mesmas zonas.

2 — As zonas industriais dividem-se nas seguintes subzonas:

- a) Zona industrial existente (ZIE);
- b) Zona industrial proposta (ZIP);
- c) Zona industrial de reserva (ZIR).

3 — Os estabelecimentos existentes à data de entrada em vigor do Plano de Urbanização, em toda a área de intervenção, e independentemente do espaço em que se incluem serão considerados como instalados em zona industrial existente, aplicando-se as condicionantes previstas no artigo 38.º

Artigo 38.º

Zona industrial existente (ZIE)

1 — Nas zonas industriais existentes só serão permitidos novos estabelecimentos das classes C e D, compatíveis com a função habitacional envolvente, desde que providos de sistemas antipoluentes e desde que cumpram as disposições da legislação em vigor.

2 — Para além do disposto no número anterior, as indústrias da classe C só poderão localizar-se nestas zonas mediante o cumprimento dos seguintes condicionamentos:

- a) Terem um lote mínimo de 1000 m²;
- b) A altura máxima não pode ultrapassar um plano de 45°, definido a partir de qualquer dos lados do lote, com um máximo de 7 m;
- c) Afastamento mínimo da construção aos limites do lote de 10 m;
- d) Impermeabilização máxima do lote de 80 %;
- e) Em função da legislação em vigor e sempre que necessário, proceder ao tratamento dos efluentes em estação própria;
- f) As áreas não impermeabilizadas serão espaços verdes, de preferência arborizados;
- g) Garantir uma adequada localização das ETAR;
- h) Garantir todas as condições de segurança, nomeadamente o acesso a veículos em situações de emergência.

3 — Constituem excepção à alínea b) do número anterior as instalações técnicas devidamente justificadas.

4 — São permitidas ampliações em edifícios industriais da classe C, desde que não implique a alteração da respectiva classe, e cumpram os condicionamentos referidos no número anterior.

5 — As indústrias da classe D só poderão localizar-se em construções com outros usos, desde que devidamente isoladas, de forma compatível com o uso do prédio em que se encontram instaladas.

6 — A legalização de estabelecimentos industriais existentes, da classe B, tem de obedecer às disposições do PDM e demais legislação em vigor sobre esta matéria.

7 — Consideram-se como ZIE as áreas onde estão instalados estabelecimentos industriais das classes A e B, podendo ser autorizadas alterações desde que obedeçam ao previsto no PDM, em conformidade com o Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, e ainda em cumprimento do Decreto-Lei n.º 186/90, de 6 de Junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 278/97, de 8 de Outubro, e do Decreto Regulamentar n.º 38/90, de 27 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Regulamentar n.º 42/97, de 10 de Outubro, quando abrangidas.

Artigo 39.º

Zona industrial proposta (ZIP)

1 — As zonas industriais propostas destinam-se preferencialmente a estabelecimentos das classes B, C e D, laboratórios de pesquisa e análise, armazéns, depósitos, silos, oficinas, edifícios de natureza recreativa e social de apoio à zona industrial e escritórios.

2 — A instalação de indústrias e outras actividades nestas zonas terá que ser precedida de plano de pormenor legalmente eficaz e fica sujeita ao cumprimento dos seguintes condicionamentos:

- a) Cumprimento da legislação em vigor sobre esta matéria;
- b) Eficaz controlo das condições ambientais e da utilização dos recursos hídricos, e sempre que se justifique, com a instalação de sistemas antipoluentes;
- c) Integração e protecção paisagística do local, mediante a criação obrigatória de uma faixa de protecção envolvente da zona industrial e interior a esta, que garanta um afastamento mínimo de 50 m ao limite dos lotes e integração e protecção ambiental e paisagística do local mediante a criação de uma cortina arbórea em torno da área industrial que ocupe, pelo menos, 60 % da referida faixa de protecção, onde seja sempre dada prioridade à manutenção de vegetação original, especialmente se se verificar a existência de árvores de grande porte;
- d) Terem um lote mínimo de 1000 m²;
- e) Índice de construção líquido, máximo, de 0,5;
- f) Percentagem de ocupação do solo, máxima, de 45 %;
- g) A altura máxima não pode ultrapassar um plano de 45º, definido a partir de qualquer dos lados do lote, com um máximo de 7 m;
- h) O afastamento mínimo da construção aos limites do lote é de 8 m, excepto no caso de unidades geminadas;
- i) Impermeabilização máxima do lote de 70 %;
- j) As áreas afectas a manutenção ou vigilância não podem exceder 10 % da área da construção principal, nunca ultrapassando 140 m²;
- l) Independentemente de as indústrias serem obrigadas a um tratamento prévio dos efluentes industriais, de acordo com a legislação em vigor, deverão ser obrigatoriamente ligadas a um sistema público eficaz de saneamento e tratamento de efluentes residuais;
- m) As áreas não impermeabilizadas serão espaços verdes, de preferência arborizados;
- n) Garantir uma adequada localização das ETAR;
- o) Garantir todas as condições de segurança, nomeadamente o acesso a veículos em situações de emergência.

3 — Constituem excepção à alínea g) do número anterior as instalações técnicas devidamente justificadas.

4 — Não será permitida a instalação de indústrias sem que previamente sejam executadas todas as infra-estruturas de apoio.

Artigo 40.º

Zona industrial de reserva (ZIR)

1 — As zonas industriais de reserva só devem ser ocupadas quando as restantes forem esgotadas ou quando se verifique a necessidade de implementar uma nova unidade industrial de manifesto interesse para o desenvolvimento concelhio, que não se enquadre em nenhuma das outras, obrigando contudo à realização de um plano de pormenor legalmente eficaz, o qual fica obrigatoriamente sujeito ao cumprimento das alíneas a), b), c), m), n), o) e p) do n.º 2 do artigo 39.º

2 — São excepção ao referido no número anterior a fixação de postos de abastecimento de combustíveis.

SECÇÃO VI

Zonas verdes

Artigo 41.º

Definição

1 — As zonas verdes, públicas e privadas, constituem áreas integradas na estrutura urbana, onde predomina ou se potencia a presença de elementos naturais e que devem ser mantidos e equipados para usos e funções compatíveis, não sendo permitida a sua desafecção para outras finalidades.

2 — A delimitação das zonas verdes é a constante da planta de zonamento do Plano, dividindo-se em:

- a) Zona verde equipada (ZVQ);
- b) Zona verde de enquadramento (ZVE);
- c) Zona verde de protecção (ZVP);
- d) Parque Urbano de Enxarique/Tejo (PUET).

3 — Na elaboração de planos de pormenor e projectos de loteamento serão respeitadas as zonas verdes delimitadas na planta de zonamento do Plano, sem prejuízo da criação de novas zonas verdes a integrar nas diferentes zonas urbanas, sempre que necessário e de acordo com o artigo 17.º e com o regime de edificabilidade proposto.

4 — A forma e a natureza do tratamento das zonas verdes deverão ser definidas em estudos posteriores de maior detalhe.

5 — Nestas zonas só serão admitidas alterações ao uso do solo e construções, desde que respeitem as finalidades de animação, recreio e lazer devidamente aprovadas como tal pela Câmara Municipal.

6 — Todo o tipo de equipamento e mobiliário a instalar nestas zonas deverá ter a sua localização e características aprovadas pela Câmara Municipal.

7 — Nestas zonas não serão permitidas descargas de entulho, instalações de lixeiras, parques de sucata de materiais de qualquer tipo.

Artigo 42.º

Zona verde equipada (ZVQ)

1 — As zonas verdes equipadas constituem áreas em estreita ligação e envolvimento com o tecido urbano construído, nomeadamente zonas residenciais e de serviços, tendo importância relevante na definição do contínuo natural secundário e enquanto elementos de vivificação e qualificação ambiental e de recreio e lazer urbano.

2 — Estas zonas constituem locais privilegiados para actividades de animação e lazer permitindo a permanência da população, pelo que serão preferencialmente os locais escolhidos para a instalação de mobiliário e equipamento que satisfaça aquelas necessidades.

3 — Nestas zonas deverá, contudo, ser mantida a predominância de elementos naturais, nomeadamente em termos de material vegetal, que deverá estar presente em mais de 50 % da área de cada zona individualizável.

Artigo 43.º

Zona verde de enquadramento (ZVE)

1 — Estas zonas, de uso público, encontram-se intimamente ligadas a equipamentos colectivos e às zonas oficiais existentes no aglomerado, assumindo importante papel na sua integração urbana e na definição do contínuo natural.

2 — Nestas zonas devem ser potenciados os usos cénicos dos espaços verdes, nomeadamente em termos de aplicação de material vegetal, que deverá ocupar uma área não inferior a 80 % da área de cada espaço individualizável.

3 — Não é permitido o derrube de árvores em maciço ou isoladas, bem como a destruição do coberto vegetal e do solo.

Artigo 44.º

Zona verde de protecção (ZVP)

1 — As zonas de protecção são zonas *non aedificandi* constituindo áreas de elevada importância ambiental e cénica no contexto do tecido urbano e devem ser consideradas como elementos essenciais na definição do contínuo natural primário do aglomerado.

2 — Nestas zonas não é permitida a impermeabilização do solo, devendo ser efectuadas acções que maximizem a sua importância através considerada, nomeadamente em termos de material vegetal, como espécies autóctones e tradicionais da paisagem vegetal regional, numa ocupação não inferior a 80 % da área de cada zona individualizável.

3 — Pretende-se que estas zonas mantenham as funções de protecção e alguma produção e que, paralelamente, possam vir a desenvolver funções recreativas, compatíveis com o potencial protector e produtor da mata, com preferência para as actividades de circuitos pedonais, de bicicleta e a cavalo, acompanhadas por postos de interpretação da paisagem, fauna e flora.

4 — O equipamento a instalar será o adequado para o correcto e fácil desenvolvimento das actividades mencionadas no ponto anterior e em material leve, de preferência estrutura de madeira.

Artigo 45.º

Parque urbano de Enxarique/Tejo (PUET)

1 — Esta zona constitui um espaço de uso público considerado como elemento estratégico na implementação do conceito de estrutura verde urbana de Vila Velha de Ródão, ocupando uma zona urbana com especial vocação para este uso, que não deverá ser afectado para outros fins, até à sua efectiva concretização, em especial todos os que possam pôr em risco a sua valia ambiental e paisagística.

2 — O seu programa e normas de gestão terão de ter em conta o seu uso público, devendo incluir equipamento e mobiliário de animação de espaço exterior, nomeadamente parque infantil, zona de merendas e esplanada, zonas de estada, praças, locais de exposições

temporárias ao ar livre, por forma a dotar este espaço da qualificação necessária para as finalidades para ele definidas.

3 — A concepção do parque deverá estruturar-se com base na fisiografia local para além de outras condicionantes naturais identificadas.

4 — Não é permitido o corte de espécies vegetais autóctones, a menos que esteja de acordo com o projecto de execução do parque, a elaborar por técnico da especialidade, e desde que as mesmas se apresentem em mau estado fitossanitário.

SECÇÃO VII

Rede viária e transportes

Artigo 46.º

Rede viária

Os troços pertencentes às estradas nacionais desclassificadas estão sujeitas ao regime geral de protecção.

Artigo 47.º

Rede ferroviária

A servidão da via férrea está sujeita à legislação em vigor.

Artigo 48.º

Percursos pedonais

1 — Os percursos pedonais estão assinalados na planta de zona-mento.

2 — Não são permitidas intervenções que inviabilizem a implementação destes percursos.

3 — Os percursos pedonais que constituam o único acesso a zonas turísticas podem ser utilizados para circulação automóvel, única e exclusivamente como serventia a estas zonas.

SECÇÃO VIII

Zonas de uso agrícola

Artigo 49.º

Zonas de uso agrícola

1 — As zonas de uso agrícola são de ocupação e vocação agrícola.

2 — Estas zonas estão integradas na Reserva Agrícola Nacional e ou na Reserva Ecológica Nacional, submetendo-se a sua utilização às disposições do PDM e ao regime jurídico em vigor para as respectivas reservas.

SECÇÃO IX

Zonas de uso predominantemente agrícola

Artigo 50.º

Zonas de uso predominantemente agrícola

Estas zonas são equiparadas às áreas de uso predominantemente agrícola definidas no PDM, sendo adoptadas as mesmas disposições.

SECÇÃO X

Zonas de uso florestal

Artigo 51.º

Zonas de uso florestal

Estas zonas são equiparadas às áreas designadas de floresta definidas no PDM, sendo adaptadas as mesmas disposições.

CAPÍTULO V

Disposições finais e transitórias

Artigo 52.º

Áreas a sujeitar a planos de pormenor

Propõe-se a realização dos seguintes planos de pormenor:

- 1) PPEN — Plano de Pormenor da Entrada Nascente;
- 2) PPSV — Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização;
- 3) PPU — Plano de Pormenor do Parque Urbano de Enxarrique/Tejo.

Artigo 53.º

Omissões

Sempre que este Regulamento for omissivo, serão aplicadas as disposições da lei geral e do Plano Director Municipal.

Artigo 54.º

Revogação

É expressamente revogado o Plano Geral de Urbanização de Vila Velha de Ródão, ratificado por despacho do Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território de 17 de Julho de 1988, publicado no *Diário da República*, n.º 185, de 11 de Agosto de 1988.

Quadro síntese da edificabilidade

Zonas	Tipologias dominantes		II bruto	II líq.	IC bruto	IC líq.	Número máximo de pisos	Área mínima do lote (m²)	Número máximo de fogos/edifícios	Frete mínima do lote (m)
ZHC	—		0,7	—	1,0	—	3	—	—	—
ZHP	Habitação unifamiliar	Isolada	0,5	0,3	0,8	0,6	2	400	1	16
		Geminada		0,4		0,8	2	275	1	11
		Banda		0,6		1,2	2	200	1	8
	Habitação colectiva	Geminada		0,4		0,8	2	325	2	13
		Banda		0,6		1,8	3	250	6	10
ZHE	Habitação unifamiliar	Isolada	0,3	0,3	0,7	0,6	2	500	1	20
		Geminada		0,4		0,8	2	375	1	15
	Habitação colectiva	Geminada		0,4		0,8	2	400	2	16

Nota. — Para além do uso habitacional nas ZHC, ZHP e ZHE, são ainda permitidos os seguintes usos: comércio, serviços, turismo e equipamentos, que deverão contemplar os mesmos índices salvo se existir regulamentação própria constante dos artigos deste Regulamento.

