

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 13/94

A Assembleia Municipal de Vila Nova de Paiva aprovou, em 8 de Julho de 1993, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência da referida 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 Vila Nova de Paiva 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 ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal de Vila Nova de Paiva com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, excepto no que respeita:

À conformidade da parte final da alínea f) do n.º 1 e do n.º 2 do artigo 6.º e dos artigos 18.º, 52.º e 65.º, com a legislação em vigor sobre a Reserva Ecológica Nacional, protecção às instalações de telecomunicações, loteamentos urbanos, licenciamento municipal de obras particulares e contribuição autárquica;

À conformidade de parte do n.º 1 do artigo 20.º com o Decreto-Lei n.º 380/85, de 26 de Setembro, dado que a estrada nacional n.º 225 não integra o Plano Rodoviário Nacional;

À conformidade da secção 2 do título IV com o disposto no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, e na Lei n.º 1/87, de 6 de Janeiro, em matéria de taxas e compensações.

Por outro lado, dada a revogação do Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março, pelo Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, a remissão constante do articulado do regulamento deve considerar-se efectuada para o último dos diplomas citados.

Há ainda a referir que a legalização dos estabelecimentos industriais prevista no n.º 11 do artigo 28.º e no n.º 2 do artigo 39.º deve ser efectuada de acordo com a legislação em vigor nesta matéria, designadamente o Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto, e o Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

Importa, do mesmo modo, referir que o disposto no n.º 3 do artigo 1.º do Regulamento, sobre o prazo de vigência do Plano Director Municipal, não prejudica a aplicação do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, que estabelece que até à entrada em vigor do plano revisto continuam a aplicar-se as disposições do Plano Director Municipal com as condicionantes constantes do n.º 5 do referido artigo 19.º

Na aplicação prática do plano há ainda a considerar as servidões e restrições de utilidade pública, constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do plano, a considerar no âmbito da respectiva gestão.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, bem como nos Decretos-Leis n.ºs 93/90, de 19 de Março, 579/73, de 7 de Novembro, 445/91, de 20 de Novembro, 448/91, de 29 de Novembro, 380/85, de 26 de Setembro, e 442-C/88, de 30 de Novembro, e na Lei n.º 1/87, de 6 de Janeiro:

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

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Vila Nova de Paiva.

2 — Excluir de ratificação a expressão «vida animal» constante da parte final da alínea f) do n.º 1 do artigo 6.º, o n.º 2 do artigo 6.º, os artigos 18.º, 52.º e 65.º, a inclusão da estrada nacional n.º 225 na Rede Rodoviária Nacional, prevista no n.º 1 do artigo 20.º, e a secção 2 do título IV do Regulamento.

Presidência do Conselho de Ministros, 3 de Fevereiro de 1994. — O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

Regulamento do Plano Director Municipal de Vila Nova de Paiva

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objectivo, âmbito e vigência

1 — O Regulamento da Prática Urbanística, adiante designado por Regulamento, tem por objectivo estabelecer os princípios, orientações e regras a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo no território municipal, e definir as normas de gestão urbanística a utilizar na implementação do Plano Director Municipal (PDM), após a aprovação deste nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

2 — As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território municipal, cujos limites estão expressos na planta de ordenamento.

3 — As disposições regulamentares do PDM têm o prazo máximo de vigência de 10 anos após a sua publicação no *Diário da República*. Contudo, poderão ser revistas no prazo de 2 anos após a sua publicação no *Diário da República*, desde que a Câmara Municipal considere que as mesmas se tornaram inadequadas.

Artigo 2.º

Elementos integrantes/composição

Fazem parte integrante do presente Regulamento os seguintes elementos:

a) Cartogramas referentes à planta de condicionantes, salvaguardas e restrições ao uso dos solos (escala de 1:25 000), subdividida nas seguintes plantas sectoriais:

- 1) Reserva Agrícola Nacional;
- 2) Reserva Ecológica Nacional;
- 3) Servidões administrativas e restrições de utilidade pública;

b) Cartograma n.º 5: planta de ordenamento (escala de 1:25 000).

Artigo 3.º

Definições

Para efeito de aplicação do presente Regulamento são adoptadas as seguintes definições:

- a) Leito do curso de água — terreno coberto pelas águas quando não influenciadas por cheias extraordinárias, inundações ou tempestades. O leito é limitado pela linha que corresponde à estrema dos terrenos que as águas cobrem em condições normais da época das chuvas sem transbordar para o solo natural, que habitualmente se encontra enxuto;
- b) Margem — faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas. A margem tem a largura de 10 m e 30 m, respectivamente, para cursos de água não navegáveis nem fluviáveis e navegáveis e fluviáveis;
- c) Zona adjacente — área contígua à margem estendendo-se até à linha alcançada pela maior cheia produzida no período de um século ou pela maior cheia conhecida, no caso de não existirem dados que permitam identificar a anterior;
- d) Zona da estrada — abrange a faixa de rodagem, as bermas e, quando existam, as valetas, passeios, banquetas ou taludes, as pontes e viadutos incorporados na estrada e os terrenos adquiridos para futuro alargamento da faixa de rodagem, bem como parques de estacionamento e miradouros;
- e) Plataforma da estrada — abrange a faixa de rodagem e as bermas;
- f) Terreno ou prédio urbanizável — a totalidade da propriedade fundiária legalmente constituída que, para ser utilizado como urbano, deverá ser objecto de uma operação de loteamento e ou aprovação de obras de urbanização;
- g) Loteamento — operação de divisão em lotes de qualquer área de um ou vários terrenos ou prédios destinados, imediata ou subsequentemente, à construção;
- h) Parcela ou lote urbano — terreno constituído através de alvará de loteamento, ou o terreno legalmente constituído correspondente a uma unidade cadastral apta para a utilização urbana, confinante com via pública, em qualquer caso destinado a uma só edificação de uso residencial, industrial, comercial ou turístico, incluindo eventualmente anexos destinados a estacionamento ou aparcamento da própria edificação. Poderá o lote englobar vários módulos edificados, no caso de serviços públicos ou equipamentos colectivos;
- i) Prédio rústico — todo o terreno não incluído na definição de lote urbano;
- j) Via pública — via de circulação automóvel, pedestre ou mista, pertencente ao domínio público, que dispõe, ou virá a dispor, de infra-estruturas urbanísticas compreendendo abastecimento de água e de energia eléctrica, iluminação pública, vias telefónicas, saneamento e escoamento de águas pluviais e, eventualmente, rede de abastecimento de gás. Para efeito de aplicação da contribuição autárquica aos terrenos localizados no interior dos perímetros urbanos, considera-se via pública apenas quando esta estiver dotada de dois tipos de infra-estruturas urbanísticas, no mínimo;
- k) Área bruta de construção, também designada por Ab, para efeitos de aplicação dos índices urbanísticos previstos no PDM — a soma das superfícies de todos os pisos situados acima e abaixo do solo, incluindo anexos e excluindo sótãos sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais ou comerciais, bem como terraços, alpendres, varandas, compartimentos de serviços comuns afectos à edificação (recolha de lixos, sala de condomínio), todos os espaços comuns de circulação horizontal e vertical, e ainda 35 m², por cada unidade de utilização, desde que destinados a estacionamento ou aparcamento. Esta área é medida pelo extradorso das paredes exteriores;
- l) Índice de utilização, também designado por i — o quociente da área bruta de construção [definida na alínea j)] pela superfície do terreno a que se aplica;
- m) Percentagem de ocupação do solo ou terreno, também designada por p ou pos — a relação entre a área ocupada pelos edifícios (implantação ao nível do piso térreo ou da entrada principal) e a superfície de terreno que serve de base à operação;
- n) Alinhamentos — linha(s) e plano(s) que determina(m) a implantação das edificações;
- o) Implantação da cota de soleira — demarcação altimétrica do nível do ponto médio do primeiro degrau da entrada principal, referida ao arruamento de acesso fronteiro;
- p) Cércea — dimensão vertical da edificação, contada a partir do ponto da cota média do arruamento de acesso no alinhamento da fachada da entrada principal, até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço;

- q) Número de pisos de um edifício — número de pavimentos do alçado de maior altura e maior comprimento do edifício, com excepção do(s) piso(s) de cota(s) inferior(es) ao do arruamento que o serve, quando cumulativamente:

Este(s) piso(s), relativamente ao alçado oposto e no mesmo plano, não sobressaia(m) mais de 1 m em relação à cota do arruamento fronteiro;

O alçado de maior altura se defronte totalmente com logradouro privado e possua acesso;

- r) Número de pisos de um alçado — número total de andares sobrepostos, visíveis nesse alçado, com excepção de andar recuado ou do sótão, se este corresponder a um simples aproveitamento do vão da cobertura, e da cave, se a cota do plano inferior da respectiva cobertura não estiver, em média, mais de 1,2 m acima do terreno adjacente;
- s) Obras de urbanização — obras que abrangem a preparação do terreno por meio de terraplenagens, a execução de arruamentos, das redes de abastecimento de água, de energia eléctrica e de gás, de saneamento, de iluminação pública, os arranjos exteriores dos espaços públicos e outras infra-estruturas de apoio, quando inseridas em loteamento urbano ou construção de edifício;
- t) Espaço canal — espaço que corresponde a corredores e áreas de passagem de infra-estruturas, existentes ou previstas, que têm efeito de canal de protecção ou barreira física em relação aos usos marginais, no sentido de garantir a boa execução dessas infra-estruturas.

TÍTULO II

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

Artigo 4.º

Objectivo e identificação

1 — As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos, delimitadas nos cartogramas referidos na alínea a) do artigo 2.º, regem-se pelo disposto no presente título e demais legislação aplicável e têm como objectivo:

- a) A preservação do ambiente e do equilíbrio ecológico;
- b) A preservação da estrutura da produção agrícola e do coberto vegetal;
- c) A preservação dos cursos de água e das linhas de drenagem natural;
- d) A defesa e protecção do património cultural e ambiental;
- e) O funcionamento e ampliação das infra-estruturas e equipamentos;
- f) A execução das infra-estruturas programadas ou em projecto.

2 — As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos identificadas nos domínios do património natural, cultural e infra-estruturas básicas e exploração do solo e subsolo são:

- a) Domínio público hídrico;
- b) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- c) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- d) Monumentos nacionais e imóveis de interesse público;
- e) Edifícios públicos;
- f) Emissário/colector;
- g) Fossa séptica de uso colectivo;
- h) Estação de tratamento de águas residuais (ETAR);
- i) Captação de água;
- j) Adutora/adutora distribuidora;
- k) Reservatório;
- l) Linhas eléctricas de alta (tensão nominal igual ou superior a 60 kV) e média (tensão nominal inferior a 60 kV) tensão;
- m) Rede de telecomunicações;
- n) Instalações de recolha e tratamento de lixos;
- o) Rede rodoviária nacional;
- p) Rede rodoviária municipal colectora;
- q) Rede rodoviária municipal distribuidora;
- r) Minas, pedreiras e outras formas de exploração de inertes.

SECÇÃO I

Património natural

Artigo 5.º

Leitos e margens dos cursos de água

1 — Sem embargo de outra legislação aplicável, o domínio público hídrico rege-se-á nos precisos termos dos Decretos-Leis n.ºs 468/71, de 5 de Novembro, e 70/90, de 2 de Março.

2 — Nos leitos, margens e na zona adjacente, numa faixa de 10 m para cada lado da margem, é interdito:

- a) Implantar edifícios ou realizar obras susceptíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas;
- b) Dividir a propriedade rústica em áreas inferiores à unidade mínima de cultura;
- c) Destruir o revestimento vegetal ou alterar o relevo natural;
- d) Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais.

3 — Poderão ser autorizadas numa faixa de 10 m para cada lado da margem, e mediante parecer favorável das entidades competentes, de acordo com o disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 468/71:

- a) Implantação de infra-estruturas indispensáveis de interesse público ou municipal, tais como pontes, barragens, açudes ou praias fluviais, bem como a realização de obras de correcção hidráulica;
- b) A instalação de edifícios que constituam complemento indispensável de outros já existentes e devidamente licenciados, quando não seja viável outra alternativa, nomeadamente a hipótese de demolir a construção existente e construir noutra lado.

Artigo 6.º

Reserva Ecológica Nacional

1 — São proibidas as acções que se traduzam em:

- a) Operações de loteamento;
- b) Obras de urbanização;
- c) Vias de comunicação e acessos;
- d) Construção de edifícios;
- e) Aterros e escavações;
- f) Destruição do coberto vegetal e vida animal.

2 — Exceptuam-se do disposto no número anterior, e mediante prévio parecer favorável ou autorização prévia, conforme previsto respectivamente no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março:

- a) A realização de acções que, pela sua natureza e dimensão, não sejam susceptíveis de prejudicar o equilíbrio biofísico das áreas;
- b) A realização de acções de reconhecido interesse público, nacional, regional ou local, desde que seja demonstrado não haver alternativa económica aceitável para a sua realização;
- c) A realização de acções já previstas ou autorizadas à data da entrada em vigor das portarias previstas no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março;
- d) As instalações de interesse para a defesa nacional como tal reconhecidas por despacho conjunto dos Ministros da Defesa Nacional e do Planeamento e da Administração do Território.

Artigo 7.º

Reserva Agrícola Nacional

1 — Os solos da Reserva Agrícola Nacional devem ser exclusivamente afectos à agricultura, sendo proibidas todas as acções que diminuam ou destruam as suas potencialidades agrícolas, designadamente as seguintes:

- a) A construção de obras hidráulicas, de vias de comunicação e acessos, de edifícios, a execução de aterros e escavações, implantação de muros, postes, vedações com carácter permanente susceptíveis de intervir perniciosamente na exploração agrícola dos terrenos da RAN consideradas em conjunto, ou de dificultar acções de emparcelamento;
- b) O lançamento ou depósito de resíduos radioactivos, resíduos sólidos urbanos, resíduos industriais ou outros produtos que contenham substâncias ou microrganismos que possam alterar as características do solo;

- c) O despejo de volumes excessivos de lamas, designadamente resultantes da utilização indiscriminada de processos de tratamento de efluentes;
- d) As acções que provoquem erosão e degradação do solo, desprendimento de terras, inundações, excesso de salinidade e outros efeitos perniciosos;
- e) A utilização indevida de técnicas ou produtos fertilizantes e fitofarmacêuticos, conforme o n.º 1 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho;
- f) A expansão ou abertura de exploração de inertes;
- g) A instalação de parques de sucata, lixeiras, nitreiras e de depósitos de materiais de construção;
- h) As instalações pecuárias industriais;
- i) As instalações turísticas, com excepção das legalmente enquadradas nas modalidades de turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação.

2 — Exceptuam-se da interdição referida no número anterior, mas estão sujeitas a prévio parecer favorável da Comissão Regional da Reserva Agrícola, as utilizações não agrícolas de solos integrados na RAN quando se trate de:

- a) Obras com finalidade exclusivamente agrícola quando integradas e utilizadas em explorações agrícolas viáveis, desde que não existam alternativas de localização em solos não incluídos na RAN ou, quando as haja, a sua implantação nestes inviabilize técnica e economicamente a construção;
- b) Habitações para fixação, em regime de residência habitual, dos agricultores em explorações agrícolas viáveis, desde que não existam alternativas válidas de localização em solos não incluídos na RAN;
- c) Vias de comunicação, seus acessos e outros empreendimentos ou construções de interesse público, desde que não haja alternativa técnica, economicamente aceitável, para o seu traçado ou localização;
- d) Obras indispensáveis de defesa do património cultural, designadamente de natureza arqueológica;
- e) Habitação para utilização própria e exclusiva dos seus proprietários e respectivos agregados familiares, quando se encontrem em situação de extrema necessidade sem alternativa viável para a obtenção de habitação condigna, e daí não resultem inconvenientes para os interesses tutelados pelo diploma relativo à RAN, conforme a alínea c) do n.º 2 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 196/89.

3 — Quando forem permitidas edificações nos termos da legislação aplicável, estas obedecerão às seguintes condicionantes:

- a) Área mínima do terreno ou prédio — 10 000 m². Caso o terreno tenha área inferior, apenas poderá ser projectada habitação com área bruta de construção não superior a 150 m² em prédios de 7500 m² de área mínima. Abaixo deste valor serão unicamente aceites instalações e infra-estruturas de apoio agrícola;
- b) Índice máximo de utilização (engloba todas as edificações, qualquer que seja a sua natureza) — 0,025;
- c) Área bruta de construção máxima — 500 m²;
- d) Número máximo de pisos — dois, sendo a cêrcea máxima de 7 m, excepto no caso de equipamentos técnicos, quando devidamente justificado;
- e) Infra-estruturas autónomas a realizar pelos respectivos interessados, de acordo com as normas técnicas estabelecidas pela Câmara, excepto no caso de haver disponibilidade da rede pública.

SECÇÃO II

Património cultural

Artigo 8.º

Monumentos nacionais e imóveis de interesse público

1 — O licenciamento de quaisquer obras de ampliação, alteração ou conservação em imóveis classificados deverá ser precedida da aprovação do respectivo projecto pela entidade com competência na matéria (Decreto-Lei n.º 106-F/92, de 1 de Junho).

2 — Nas zonas de protecção não é permitido executar quaisquer obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução em edifícios ou terrenos sem o parecer favorável da entidade com competência na matéria. Nos demais imóveis e valores devem ser consultadas as entidades, se as houver, que intervieram no estabelecimento da zona de protecção e que o próprio diploma constitutivo desta servidão fixe.

3 — Os projectos de obras em edifícios classificados e respectiva área de protecção têm de ser elaborados e subscritos por técnicos especializados de qualificação reconhecida, nos termos da legislação.

4 — Imóveis classificados e suas zonas de protecção (ZP). — Para os imóveis classificados é fixada uma zona de protecção com 50 m de raio à volta do elemento classificado, quando não exista publicado em *Diário da República* uma zona de protecção especial. Estas zonas de protecção deverão progressivamente ser alvo de estudos e cobertas por planos de salvaguarda e protecção que defina as regras de construção e intervenção nessas áreas.

a) Monumentos nacionais:

Orca dos Juncais (Decreto de 16 de Junho de 1910).

b) Imóveis de interesse público:

Pelourinho de Alhais (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933).

Pelourinho de Fráguas (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933).

Pelourinho de Pendilhe (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933).

Pelourinho de Vila Nova de Paiva à Coelheira (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933).

5 — Imóveis propostos para classificação e suas zonas de protecção (ZP). — O Plano prevê que seja estudado e classificado um conjunto de imóveis. Enquanto decorrem esses processos de classificação é criada automaticamente uma zona de protecção com 50 m de raio à volta do elemento a classificar, definido a partir do contorno exterior do espaço edificado. Estas zonas de protecção deverão progressivamente ser alvo de estudos e cobertas por planos de salvaguarda e protecção que definam as regras de construção e intervenção nessas áreas.

De acordo com o relatório n.º 10 do PDM (História e Património Natural), poderão destacar-se os seguintes imóveis e conjuntos a classificar:

- Orca de Pendilhe ou Casa da Moura — ficha 11;
- Casa Solarenga em Vila Nova de Paiva à Coelheira — ficha 20;
- Casa da Sinagoga em Vila Nova de Paiva à Coelheira — ficha 21;
- Casa da Comenda de Malta em Vila Nova de Paiva à Coelheira — ficha 22;
- Antiga casa da Câmara de Vila Nova de Paiva à Coelheira — ficha 24;
- Casa da Família Caldeira em Vila Nova de Paiva — ficha 30;
- Eira comunitária e espigueiros de Fráguas (exemplo na ficha 37);
- Diversas igrejas, capelas e cruzeiros (fichas 6, 9, 12, 13, 18, 19, 23, 25, 26, 28, 29).

Artigo 9.º

Edifícios públicos

1 — Nas zonas de protecção de edifícios públicos, o licenciamento de quaisquer obras de construção ou reconstrução de edifícios particulares ficará sujeito à prévia aprovação do ministro que tenha estabelecido a respectiva zona de protecção. Quando esta não estiver estabelecida, fixa-se uma zona de protecção com 30 m de raio, em redor dos edifícios públicos abaixo referenciados, definido a partir do contorno exterior do lote em que estão implantados.

2 — Nas zonas de protecção de edifícios públicos, os projectos de novas edificações deverão ser elaborados e subscritos por técnicos especializados de qualificação reconhecida, nos termos da legislação em vigor.

3 — Edifícios públicos em zonas de protecção:

a) Escolas:

- Escola C de Vila Nova de Paiva;
- Escola ES de Vila Nova de Paiva;

b) Equipamentos de saúde:

- Centro de Saúde de Vila Nova de Paiva;

c) Protecção civil:

- Posto da Guarda Nacional Republicana de Vila Nova de Paiva;

d) Outros:

- Câmara Municipal;
- Bombeiros Voluntários de Vila Nova de Paiva.

SECÇÃO III

Infra-estruturas básicas

Artigo 10.º

Emissário/colector

1 — Sem prejuízo da legislação aplicável, a execução de edificações é interdita numa faixa de 5 m de largura medida para cada um dos lados dos emissários/colectores.

2 — Fora das zonas residenciais é interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 m, medida para cada um dos lados dos emissários/colectores. Nas zonas residenciais, a faixa de respeito deverá ser analisada caso a caso, mediante projecto de arranjos exteriores, não devendo, contudo, ser inferior a 1,5 m.

Artigo 11.º

Fossa séptica de uso colectivo

Sem prejuízo da legislação aplicável, a execução de construções é interdita num raio de 50 m de qualquer fossa séptica de uso colectivo.

Artigo 12.º

Estação de tratamento de águas residuais (ETAR)

Sem prejuízo da legislação aplicável, a execução de edificações é interdita num raio de 100 m para as ETAR existentes e 200 m para as projectadas. Estas deverão ser envolvidas por uma faixa arborizada com um mínimo de 5 m de largura.

Artigo 13.º

Captações de água para consumo humano

1 — É interdito o lançamento de substâncias poluentes e a existência de pontos de poluição bacteriana que possam provocar poluição dos aquíferos e nascentes, tais como colectores e fossas sépticas, despejos de lixo ou descarga de entulho, instalações pecuárias, depósito de sucata, armazenagem de produtos químicos.

2 — Sem prejuízo da legislação aplicável, essa interdição estende-se por uma faixa de protecção próxima e uma faixa de protecção à distância, à volta das captações, dos furos e drenos de captação de água para consumo humano, em particular a partir dos limites exteriores das estações de captação principal da Quinta da Azenha, no rio Paiva, e do rio Vouga.

a) É definida uma faixa de protecção próxima de 50 m, em torno dos limites exteriores das captações, furos e drenos de uso colectivo, preferencialmente delimitada por vedação, na qual é interdito qualquer construção, a entrada de animais ou pessoas estranhas ao serviço, à excepção do estritamente necessário à captação. Dentro desta faixa não devem existir depressões onde se possam acumular águas pluviais, linhas de água não revestidas que possam originar infiltrações, fossas ou sumidouros de águas negras, de habitações, de instalações industriais e de culturas adubadas ou estrumadas.

b) É definida uma faixa de protecção à distância com pelo menos 200 m em torno das captações, onde não devem existir sumidouros de águas negras abertos na camada aquífera captada, estações de fornecimento de combustíveis, captações na mesma formação aquífera, rega com águas negras, actividades poluentes, nem construção urbana, a menos que estas últimas sejam providas de drenagem de esgotos e que estes sejam conduzidos para fora da zona de captação, a jusante desta, e onde haja garantia de não haver qualquer contaminação do solo por materiais poluentes.

3 — As captações de águas subterrâneas a utilizar no abastecimento da água ao concelho deverão ser implementadas de acordo com o estipulado no Decreto-Lei n.º 376/77, de 5 de Setembro, e portarias complementares.

Artigo 14.º

Adutora/adutora-distribuidora

1 — Sem prejuízo da legislação aplicável, a execução de edificações é interdita numa faixa de 5 m de largura medida para cada um dos lados das adutoras/adutoras-distribuidoras.

2 — Fora das zonas residenciais é interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 m, medida para cada um dos lados das adutoras/adutoras-distribuidoras. Nas zonas residenciais a faixa de respeito deverá ser analisada caso a caso, mediante projecto de arranjos exteriores, não devendo contudo ser inferior a 1,5 m.

Artigo 15.º

Reservatórios

1 — Sem prejuízo da legislação aplicável, a execução de edificações é interdita numa faixa de 25 m de largura definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios.

2 — É interdito o despejo de lixo ou a descarga de entulho na faixa referida no número anterior.

Artigo 16.º

Linhas eléctricas de tensão nominal igual ou superior a 60 kV

1 — A edificação e a construção de vias sob linhas eléctricas de alta tensão deverão obedecer ao estipulado nos artigos 29.º, 91.º e 92.º do Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro.

2 — Sem prejuízo da legislação aplicável, quando as linhas eléctricas tiverem tensão nominal superior a 60 kV, as regras a observar deverão ser as seguintes:

- No caso de edificações existentes, a distância das coberturas ou chaminés às linhas terá de respeitar um afastamento mínimo de 10 m; se a cobertura for em terraço aquele afastamento será de 15 m;
- Ainda no caso de construções existentes a edificar com altura igual ou superior às linhas de energia eléctrica, a distância mínima, medida na horizontal, será de 15 m aumentada da diferença entre a altura da linha e o ponto mais alto do edifício, com o mínimo de 8 m adicionais;
- Não será permitido construir novas edificações numa faixa com largura de 25 m para cada lado da linha, medidos horizontalmente;
- A distância horizontal dos condutores à zona da estrada deverá ser, no mínimo, de 15 m;
- Os apoios às linhas devem distanciar-se horizontalmente da zona da estrada no mínimo de 10 m.

3 — É interdita a instalação de recintos escolares e ou desportivos sob linhas aéreas de alta tensão, bem como o inverso.

4 — Os loteamentos deverão prever corredores de protecção às linhas de alta tensão existentes, ou que venham a ser construídas para alimentação dos postos de transformação previstos no respectivo projecto de infra-estruturas eléctricas.

5 — Nos aglomerados e núcleos residenciais as infra-estruturas eléctricas deverão, em princípio, ser subterrâneas.

Artigo 17.º

Linhas eléctricas de tensão nominal inferior a 60 kV

1 — Sem prejuízo da legislação aplicável, a distância das coberturas, chaminés e todas as partes salientes dos edifícios susceptíveis de serem normalmente escaladas por pessoas terá de respeitar um afastamento mínimo de 4 m às linhas. Se a cobertura for em terraço, aquele afastamento será de 5 m.

2 — Para edificar com altura igual ou superior às linhas de energia eléctrica, a distância mínima, medida na horizontal, será de 5 m, aumentada da diferença entre a altura da linha e o ponto mais alto do edifício.

3 — A distância dos condutores à rede rodoviária é no mínimo de 7 m.

4 — Os apoios às linhas devem distanciar-se horizontalmente da zona de estrada no mínimo de 5 m, no caso de itinerários principais e complementares, e 3 m, no caso de outras vias de comunicação.

Artigo 18.º

Rede de telecomunicações

Sem prejuízo da legislação aplicável, a execução de edificações é interdita a menos de 100 m dos limites das instalações e antenas destinadas à recolha e emissão de telecomunicações.

Artigo 19.º

Instalações de recolha e tratamento de lixo

Sem prejuízo da legislação aplicável, a execução de edificações é interdita a menos de 500 m dos limites das instalações de recolha e tratamento de lixo.

Artigo 20.º

Rede rodoviária nacional

1 — A rede rodoviária nacional é constituída pelas actuais EN 323, EN 329 (e respectivas variantes projectadas) e EN 225.

2 — É interdita a edificação:

- Numa faixa de terreno com a largura de 200 m, para cada lado do eixo da estrada na fase de elaboração do projecto;
- Numa faixa de terreno com largura de 50 m para cada lado do eixo e nunca a menos de 20 m da zona de estrada, na fase de execução e nas estradas já concluídas.

3 — Mediante prévio parecer favorável da Junta Autónoma de Estradas poderão ser autorizadas excepções ao disposto no número anterior, nos casos seguintes:

- Edificações a efectuar dentro das zonas residenciais, obedecendo a plano de alinhamentos definido, na condição de não aumentar o perímetro urbano;
- Obras de ampliação ou modificação de edifícios já existentes com o objectivo de os dotar de anexos, tais como instalações sanitárias e garagens (no caso de não constituírem perigo ou redução de segurança e eficácia da estrada). As obras deverão obedecer a plano de alinhamentos, só podendo ser autorizadas quando não prejudiquem a visibilidade da estrada;
- Obras de ampliação de instalações industriais existentes, desde que não haja mudança de tipo de actividade e quando não houver alternativa de localização, prevendo-se todos os dispositivos para evitar perda de segurança e de eficácia da estrada.

4 — Ficam ainda condicionadas à observação das seguintes distâncias mínimas, que apenas poderão ser revistas de acordo com a legislação aplicável:

- As vedações de alvenaria, betão ou materiais semelhantes e muros que sirvam de suporte ou revestimento de terrenos sobranceiros, nas zonas de visibilidade a menos de 5 m da plataforma da estrada e nunca a menos de 1 m da zona da estrada, quando se trate de taludes de aterro, e de 2 m, no caso de taludes de trincheira. A altura das vedações não poderá exceder 0,9 m acima do terreno natural, podendo ser encimada por rede ou grade de ferro, com mais de 0,5 m de altura em terrenos de nível ou inferiores à plataforma da estrada. Está sujeito a aprovação e licenciamento da Junta Autónoma de Estradas o estabelecimento de vedações de carácter não removível desde os limites fixados neste ponto até mais 5 m para dentro da propriedade que confina com a estrada;
- As construções simples, de interesse agrícola, tais como tanques, nas zonas de visibilidade ou a distância inferior às indicadas para as vedações;
- As instalações de carácter industrial, nomeadamente fábricas, garagens, armazéns, restaurantes, hotéis e congéneres, e ainda igrejas, recintos de espectáculos, matadouros e quartéis de bombeiros, nas zonas de visibilidade e a uma distância de 70 m do limite da plataforma da estrada;
- Os depósitos de materiais para venda, nomeadamente estâncias e depósitos de madeira, carros e maquinarias — 100 m do limite da plataforma da estrada, sendo a visibilidade da estrada claramente reduzida por sebe e arranjo paisagístico adequado;
- As feiras e mercados — 200 m do limite da zona da estrada e desde que a não prejudique quanto à segurança dos acessos;
- A exposição e venda de artigos regionais ou agrícolas — 100 m do limite da zona da estrada e desde que a não prejudique quanto à segurança dos acessos.

5 — Acessos:

a) É proibido o estabelecimento de novos acessos aos itinerários complementares, a partir das propriedades marginais.

Poderão ser autorizadas ligações precárias, condicionadas à declaração de renúncia do direito de indemnização, desde que devidamente licenciadas pela Junta Autónoma de Estradas e quando satisfaçam as seguintes condições:

- Não poderão situar-se nas curvas sem visibilidade;
- Não poderão ser autorizadas a distância inferior a 100 m dos cruzamentos ou dos trainéis rectos que antecedem as lombas;
- As curvas de concordância dos eixos deverão respeitar as normas referidas no n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro.

b) Os acessos a restaurantes, fábricas, armazéns, oficinas de dimensão considerável, garagens e matadouros só poderão ser autorizados desde que as instalações:

Possuam uma zona de espera de modo que a entrada e saída de veículos se faça sem prejuízo para o trânsito;

As portas e portões de acesso às instalações, destinadas a cargas e descargas, se situem nas fachadas laterais ou na retaguarda do edifício, em relação à estrada;

Possuam outros acessos além da estrada nacional, ou executem um acesso para viaturas único a partir desta para as instalações;

Disponham de parques de estacionamento próprios.

c) Os acessos a hotéis, restaurantes e congéneres, igrejas, recintos de espectáculos e depósitos de artigos regionais para venda só poderão ser autorizados desde que satisfaçam os condicionalismos seguintes:

Possuam uma zona de espera de modo que a entrada e saída de veículos se faça sem prejuízo para o trânsito;

Disponham de parques de estacionamento próprios.

d) Os casos de instalações, já existentes, das actividades apontadas nas alíneas c) e d) deste número e que não cumpram os requisitos aí previstos deverão ser objecto de estudos e acções específicas com vista a melhorar as condições de acesso às estradas nacionais e o estacionamento de veículos.

Artigo 21.º

Rede rodoviária colectora

1 — A rede rodoviária municipal colectora é constituída pelas actuais EN 323 (desde o cruzamento com a EN 329 até à EN 229); EN 329 (do cruzamento da EN 225 até Touro) e ligação Touro/São João de Tarouca e pelos troços urbanos de vias do PRN/45 a classificar de acordo com o PRN/85.

2 — É interdita a edificação:

- a) Numa faixa de terreno com a largura de 50 m para cada lado do eixo da estrada, na fase de elaboração do projecto;
- b) Numa faixa de terreno com a largura de 20 m para cada lado do eixo e nunca a menos de 10 m da plataforma da estrada, em fase de execução e nas estradas já concluídas;
- c) Em qualquer caso só serão permitidas novas edificações no caso de ficarem dentro dos perímetros urbanos definidos em PDM ou PU ou, fora dos perímetros urbanos, quando se apresentem garantidamente isoladas (a mais de 100 m de qualquer edifício com acesso para a estrada). Estas condições implicarão, particularmente quando se saia fora do perímetro urbano, a execução de um plano de conjunto para enquadramento da construção, tendo em atenção a possibilidade de as edificações serem servidas por via de serviço específica, ou por uma variante para o tráfego de passagem, e se localizarem apenas de um lado da estrada.

3 — Poderão ser admitidas excepções ao disposto no número anterior nos casos seguintes:

- a) Edificações a efectuar dentro das zonas residenciais, obedecendo a plano de alinhamentos;
- b) Vedações de terrenos confinantes com as vias por meio de sebes vivas, muros ou grades, à distância mínima de 5 m da plataforma da estrada e nunca a menos de 2 m da zona da estrada. Apenas as vedações vazadas, ou que assegurem a permeabilidade visual, podem ultrapassar 1,5 m acima do nível da berma. Neste caso, a permeabilidade deve ser garantida a partir de 1,2 m.

Quando as vedações estiverem afastadas mais de 10 m da plataforma da estrada, ou nas pertencentes a lotes integrados no perímetro urbano, poderão aceitar-se muros com altura até ao máximo de 2,5 m, desde que essa solução seja justificada e se integre no ambiente arquitectónico;

- c) Edificações simples, especialmente de interesse agrícola, à distância mínima de 5 m da plataforma da estrada;
- b) Edificações junto de estradas com condições especiais de traçado em encosta de declive superior a 25 %;
- e) Obras de ampliação ou de alteração em edifícios e vedações existentes, situados no todo ou em parte nas referidas faixas. Essas obras poderão ser autorizadas quando não esteja prevista a necessidade de alargar a estrada, quando não houver inconveniente para a visibilidade, quando se tratar de obras que determinam um aumento de extensão, ao longo da estrada, dos edifícios e vedações existentes, não superior

a 15 m, e ainda quando os proprietários se obrigarem a prescindir de qualquer indemnização, no caso de futura expropriação, pelo aumento de valor da propriedade resultante de obras.

4 — Fica ainda condicionada aos seguintes afastamentos mínimos a implantação de:

- a) Fornos, forjas, fábricas e outras instalações que possam perturbar o funcionamento das vias — 50 m da zona da estrada;
- b) Feiras, mercados e instalações de impacto turístico ou comercial — 30 m da zona da estrada.

5 — Acessos. — A execução das serventias das propriedades confinantes com as vias colectoras ficará sempre condicionada à declaração de renúncia do direito de indemnização.

6 — A largura mínima da faixa de rodagem e bermas é de 7,5 m, não se incluindo nesta largura qualquer espaço destinado a estacionamento.

7 — Sempre que houver lugar a rectificação de vias sujeitas a classificação, estas deverão respeitar as características de perfil aconselháveis estabelecidas no presente artigo.

Artigo 22.º

Rede rodoviária municipal distribuidora

1 — A rede rodoviária municipal distribuidora é constituída pelas actuais EM 572, EM 574 e EN 329 (entre Queiriga e a EN 323; EM 569; ligação Fráguas/Vila Cova à Coelheira (passando próximo de Borralhais); ligação Vila Cova/Teixelo/concelho de Viseu; CM 1164, ligação V. N. de Paiva a Casfreiras (Concelho de Sátão); ligação que envolve o CM 1186/Carvalha/Cascano/Adomingueiros/CM 1169/Touro, com ramal para Fraga Gorda; ligação Vila Cova/EN 225/Touro; antiga EN 225, entre Pendilhe e Vila Cova; ligação Pendilhe (EN 225)/Cascano, por escadaria, e demais vias públicas não classificadas.

2 — É interdita a edificação:

- a) Numa faixa de terreno com a largura de 25 m para cada lado do eixo da estrada, na fase de elaboração do projecto;
- b) Numa faixa de terreno com a largura de 10 m para cada lado do eixo e nunca a menos de 5 m da plataforma da estrada, na fase de execução e nas estradas já concluídas.

3 — Poderão ser admitidas excepções ao disposto no número anterior nos casos seguintes:

- a) Edificações a efectuar dentro das zonas residenciais, obedecendo a plano de alinhamentos;
- b) Vedações de terrenos confinantes com as vias por meio de sebes vivas, muros ou grades, à distância mínima de 4 m da plataforma da estrada e nunca a menos de 1 m da zona da estrada. Apenas as vedações vazadas, ou que assegurem a permeabilidade visual, podem ultrapassar 1,5 m acima do nível da berma. Neste caso, a permeabilidade deve ser garantida a partir de 1,2 m.

Quando as vedações estiverem afastadas mais de 10 m da plataforma da estrada, ou nas pertencentes a lotes integrados no perímetro urbano, poderão aceitar-se muros com altura até ao máximo de 2,5 m, desde que essa solução seja justificada e se integre no ambiente arquitectónico;

- c) Edificações simples, especialmente de interesse agrícola, à distância mínima de 4 m, da plataforma de estrada;
- d) Edificações junto de estradas com condições especiais de traçado em encostas de declive superior 25 %;
- e) Obras de ampliação ou de alteração em edifícios e vedações existentes, situados no todo ou em parte nas referidas faixas. Essas obras poderão ser autorizadas quando não esteja prevista a necessidade de alargar a estrada, quando não houver inconveniente para a visibilidade, quando se tratar de obras que determinem aumento de extensão, ao longo da estrada, dos edifícios e vedações existentes não superior a 20 m e ainda quando os proprietários se obrigarem a prescindir de qualquer indemnização, no caso de futura expropriação, pelo aumento de valor da propriedade resultante de obras.

4 — Ficam ainda condicionados a afastamentos mínimos:

- a) Fornos, forjas, fábricas e outras instalações que possam perturbar o funcionamento das vias — 30 m da zona da estrada;
- b) Feiras, mercados e instalações de impacto turístico ou comercial — 20 m da zona da estrada.

5 — Acessos. — A execução das serventias das propriedades confinantes com as vias distribuidoras ficará sempre condicionada à declaração de renúncia do direito de indemnização.

6 — A largura mínima da faixa de rodagem e bermas de rodovias é de 6,5 m, não se incluindo nesta largura qualquer espaço destinado a estacionamento.

7 — Nas restantes vias públicas não classificadas, e fora dos perímetros urbanos, definem-se faixas *non aedificandi* de 5 m, contados a partir da plataforma. A largura mínima da faixa de rodagem e bermas deste tipo de rodovias é de 6 m, podendo pontualmente incluir-se naquela largura o espaço destinado a estacionamento, mas apenas num dos sentidos.

8 — Dentro dos perímetros urbanos, as vias nacionais e municipais e os demais arruamentos urbanos a projectar deverão apresentar uma largura mínima da plataforma da faixa de rodagem de 7 m ou 6 m, neste caso não incluindo esta largura o espaço destinado a estacionamento. Os alinhamentos serão definidos em plano próprio, tendo em atenção as preexistências nos actuais arruamentos. Em novos arruamentos, e na falta de plano de alinhamento, o afastamento mínimo entre o limite da plataforma e as edificações a licenciar será 7 m.

9 — Sempre que houver lugar a rectificação de vias sujeitas a classificação, estas deverão respeitar as características de perfil aconselhável estabelecidas no presente artigo.

Artigo 23.º

Mínimas, pedreiras e outras formas de exploração de inertes

1 — É interdita a edificação (que não seja de apoio à actividade ou que não obedeça a plano de reconversão/reestruturação específico a definir para a área) nos terrenos correspondentes às explorações eventuais das camadas superficiais do subsolo, sejam ou não a céu aberto, e é condicionada na área destinada a controlar o impacto sobre os espaços envolventes (zona de protecção).

2 — Sem embargo de outra legislação aplicável e na ausência de zonas de protecção aprovadas, define-se cautelarmente uma área de protecção de 50 m e uma área de *non aedificandi* de 30 m a partir do limite das áreas de exploração existentes e devidamente licenciadas.

3 — Serão objecto de licenciamento municipal ou da DRIEC as explorações de massas minerais (inertes ou outras, realizadas a céu aberto ou no subsolo) decorrentes do n.º 3 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 89/90, de 16 de Março, que se encontrem em actividade ou venham a constituir-se nos termos legais, sendo obrigatória a apresentação de planos de lavra e de recuperação paisagística das áreas afectadas pelas explorações.

4 — Os responsáveis, proprietários ou não, de áreas degradadas por cortes, escavações, aterros ou depósitos ficam obrigados a submeter à aprovação das entidades com competência nesta área, no prazo de seis meses a contar da data de recepção da notificação para o efeito, um projecto de recuperação dessas áreas, a ser executada nos prazos que lhe forem determinados.

TÍTULO III

Estrutura de ordenamento e zonamento

Artigo 24.º

Identificação

Para efeito do disposto nos artigos seguintes, considera-se o território municipal dividido nas seguintes áreas:

a) Espaço urbano, subdividido em:

- 1) Vila Nova de Paiva (espaço urbano 1);
- 2) Outros aglomerados (espaço urbano 2);

- b) Espaço agrícola;
- c) Espaço florestal;
- d) Espaço industrial;
- e) Comunicações viárias e espaços canais;
- f) Espaço natural.

SECÇÃO I

Espaço urbano 1 — Vila Nova de Paiva

Artigo 25.º

Definição

1 — Os espaços urbanos 1 e 2, convenientemente delimitados na planta de ordenamento, são áreas onde o solo natural se encontra maioritariamente transformado através de urbanizações e edificações

de várias tipologias e usos, onde existem arruamentos para os quais se definem alinhamentos, e que são genericamente servidos por infra-estruturas urbanísticas, incluindo acessos, rede eléctrica, sistema público de abastecimento de água, sistemas completos de saneamento e sistemas de depuração.

2 — Estes espaços destinam-se fundamentalmente a serem ocupados por usos de tipo habitacional e integram diversas outras funções e instalações, que deverão ser compatíveis com a função habitacional, como sejam os equipamentos colectivos, serviços e outras actividades terciárias, o turismo, o lazer e o recreio e a indústria das classes C e D e armazenagem.

3 — Vila Nova de Paiva, identificada no cartograma n.º 5, é a área geográfica para a qual deverá ser dirigido prioritariamente o crescimento urbano, com características tipológicas diferenciadas e onde deverá verificar-se a existência da totalidade das infra-estruturas urbanas (água, esgotos, electricidade, recolha de lixos, espaços livres tratados), bem como uma maior dinâmica de intervenção municipal, incentivando urbanizações e edificações de iniciativa privada, municipal e mista.

4 — Neste espaço urbano, caracterizado por uma concentração de funções urbanas, distinguem-se as seguintes zonas de ocupação dominante ou específica, que deverão ser explicitadas e pormenorizadas em sede de plano de urbanização ou plano de pormenor:

- a) Zonas residenciais;
- b) Zonas industriais;
- c) Zonas verdes;
- d) Zonas de equipamento.

Artigo 26.º

Interdições

Para a área definida no artigo anterior é interdito:

- a) A instalação de indústrias das classes A e B e a ampliação de indústrias já existentes que originem mudança de classe, fora das zonas industriais definidas em plano municipal, e de todas as actividades cuja instalação ou manutenção esteja dependente da Câmara Municipal, e que esta, ouvidas as juntas de freguesia, a Administração Regional de Saúde e o Ministério da Indústria e Energia, considere que tenham efeitos incompatíveis com a habitação ou sejam susceptíveis de pôr em perigo a segurança e saúde públicas;
- b) A instalação de parques de sucata, de depósitos de entulho de qualquer tipo, de lixeiras, de nitreiras, de instalações agro-pecuárias, bem como de depósitos ou armazéns de explosivos, tóxicos e de produtos inflamáveis por grosso, devendo estas actividades, quando existentes, ser eliminadas desta área, e de outras actividades que possam gerar ruídos, cheiros e outros factores de risco.

Artigo 27.º

Zonas residenciais

1 — São zonas residenciais as destinadas predominantemente à habitação e equipamento, actividades e serviços terciários complementares, tais como instalações culturais, recreativas, comerciais e produtivas.

É permitida a manutenção e a instalação de unidades hoteleiras, restaurantes ou similares, bem como de estabelecimentos artesanais e unidades industriais não poluidoras compatíveis com a habitação (classes C e D), desde que integrados nas condições de edificabilidade das respectivas zonas e localizadas de modo a não determinarem o atravessamento da área residencial pelo tráfego industrial pesado, ruidoso ou perigoso. No caso de unidades industriais, estas devem instalar-se preferencialmente em edifícios independentes e onde haja afastamentos mínimos, consoante o seu impacto.

2 — Para cada zona residencial são definidos índices de utilização máximos e número de pisos máximo, devendo ser elaborados, quando necessário, planos de pormenor ou outros estudos de conjunto (que tenham em conta a estrutura viária, alinhamentos, definição de volumes, nomeadamente) que pormenorizem os condicionamentos urbanísticos de cada zona.

3 — Na ausência de estudos de conjunto e quando estes não se mostrarem indispensáveis, as edificações deverão respeitar as características urbanísticas da zona, implantar-se com frente para a rua e integrar-se dentro do volume delimitado pelo alinhamento dominante, cerca dominante e afastamento aos limites laterais conforme Regulamento Geral das Edificações Urbanas, e edificações nas propriedades contíguas.

4 — Para as zonas residenciais, subdivididas em R1 e R2, são estabelecidos os seguintes condicionamentos:

a) Zona residencial R1:

Índice de utilização máximo:

Loteamentos que obriguem a obras de urbanização = 0,30;

Loteamentos apenas compreendendo lotes com frente para via pública e lotes existentes não decorrentes de alvará de loteamento = 0,50 aplicado à faixa de 50 m de profundidade confinante com a via pública, e 0,30 aplicado à faixa restante (percentagem de ocupação do solo não superior a 35 %). A aplicação daqueles valores não poderá conduzir, no total, a um índice de utilização superior a 0,65 aplicado sobre a faixa dos 50 m;

Número de pisos máximo: o dominante no local e nunca superior a três;

b) Zona residencial R2:

Índice de utilização máximo:

Loteamentos que obriguem a obras de urbanização = 0,60;

Loteamentos apenas compreendendo lotes com frente para via pública e lotes existentes não decorrentes de alvará de loteamento = 1,25 aplicado à faixa de 50 m de profundidade confinante com a via pública, e 0,60 aplicado à faixa restante (percentagem de ocupação do solo não superior a 40 %). A aplicação daqueles valores não poderá conduzir, no total, a um índice de utilização superior a 1,40 aplicado sobre a faixa dos 50 m;

Número de pisos máximo: o dominante no local e nunca superior a cinco.

5 — Os loteamentos deverão prever corredores de protecção às linhas de alta tensão existentes, ou que venham a ser construídas para alimentação dos postos de transformação previstos no respectivo projecto de infra-estruturas eléctricas.

6 — Infra-estruturas urbanísticas — o abastecimento de água será obrigatoriamente realizado a partir da rede pública, enquanto o saneamento, no caso de não existir rede pública, deverá ficar assegurada a sua ligação futura, logo que esta rede esteja concluída, com condução para um sistema de depuração de esgotos eficaz.

Artigo 28.º

Zonas industriais

1 — São zonas industriais os espaços já existentes e os destinados à implantação de edifícios e estabelecimentos industriais, neles se incluindo as áreas destinadas à instalação de laboratórios de pesquisa e análise, armazéns, depósitos, silos, oficinas, edifícios de natureza recreativa e social ao serviço dos trabalhadores da indústria, escritórios e salas de exposição ligadas à actividade de produção, e ainda a edificação de habitação para encarregados e pessoal de vigilância e manutenção dos complexos industriais. Nestas zonas, os efluentes industriais de qualquer natureza apenas poderão ser lançados na rede pública ou nas linhas de drenagem natural, se os mesmos forem previamente depurados ou submetidos a pré-tratamento, ou estiverem ligados a uma ETAR com capacidade de tratamento suficiente, segundo esquemas a aprovar e a licenciar conforme o artigo 41.º do Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março.

2 — Deve existir um afastamento mínimo entre zonas residenciais e de equipamentos e as zonas industriais de 50 m, a menos que já existam ou se venham a instalar indústrias da classe A ou B, situação que obrigará a um afastamento mínimo de 100 m.

3 — Deve ser previsto, em torno das zonas industriais, uma cortina arbórea de protecção em que seja dada prioridade à manutenção da vegetação original e climace, e tenha espessura e altura tais que o impacto visual sobre as zonas residenciais e de equipamentos seja minimizado.

4 — Nos loteamentos que obriguem a obras de urbanização, e para além dos estudos de impacto ambiental previstos na legislação (Decreto-Lei n.º 109/91 e Decreto Regulamentar n.º 10/91, ambos de 15 de Março), deverão ser respeitados os seguintes condicionamentos:

a) Índice de utilização máximo: 0,35 aplicado à área do terreno a lotear, com uma percentagem de ocupação do solo máxima de 35 %;

b) Cércia máxima: 7 m, excepto instalações técnicas devidamente justificadas;

c) Percentagem máxima de solo impermeabilizado: 60 %;

d) O tratamento dos efluentes tem carácter obrigatório e deverá, quando necessário, ser realizado em estação própria, antes do lançamento dos efluentes na rede pública ou nas linhas de drenagem natural.

5 — Nos loteamentos apenas com lotes com frente para via pública, e lotes existentes não decorrentes de alvará de loteamento, deverão ser respeitados os seguintes condicionamentos:

a) Índice de utilização máximo: 0,50 aplicado à área do lote com uma percentagem de ocupação do solo máxima de 50 %;

b) Na ausência de plano de pormenor aprovado, a altura máxima de qualquer corpo do edifício não poderá ultrapassar um plano a 45º, definido a partir de qualquer dos lados do lote com o máximo de 7 m, com excepção de instalações técnicas devidamente justificadas;

c) As edificações não poderão ter uma frente contínua superior a 75 m ou profundidade superior a 50 m, salvo instalações técnicas devidamente justificadas, ou unidades cujo lay-out assim o obrigue;

d) Nas faixas de protecção entre os edifícios e os limites do lote apenas podem ser autorizadas edificações de pequena altura tais como portarias e postos de transformação;

e) Percentagem máxima do solo impermeabilizado: 65 %;

f) O tratamento dos efluentes tem carácter obrigatório e deverá, quando necessário, ser realizado em estação própria, antes de lançados na rede pública, linhas de drenagem natural ou atmosfera;

g) A área destinada a habitação para os encargos e pessoal afecto à vigilância não deverá ser superior ao menor dos seguintes valores:

10 % da área de construção;
140 m²;

h) Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de protecção entre os edifícios e os limites do lote, serão tratados como espaços verdes arborizados, sem prejuízo de se assegurar a possibilidade de acesso à circulação de veículos de emergência. Para estes espaços é obrigatória a apresentação e aprovação de projectos de arranjos exteriores, nos quais será previsto, sempre que possível, a manutenção da vegetação original, sobretudo se houver árvores de porte.

6 — Nas zonas industriais respeitar-se-á ainda o estipulado no n.º 5 do artigo 27.º

7 — Nas zonas residenciais é permitida a localização de estabelecimentos industriais das classes C e D, desde que cumpram o disposto nos n.ºs 8, 9 e 10.

8 — Os estabelecimentos industriais da classe C só podem localizar-se devidamente isolados e separados de prédios de habitação e desde que cumpram as seguintes condicionantes:

a) Afastamentos aos limites do lote: os definidos a partir de qualquer dos alçados por um plano a 45º;

b) Percentagem máxima do solo impermeabilizado: 80 %;

c) O disposto nas alíneas d) e h) do n.º 5 do presente artigo.

9 — Os estabelecimentos industriais da classe C poderão ser ampliados (em áreas, maquinaria e número de trabalhadores) se daí não decorrer alteração da respectiva classe, ou quando esta ocorrer e sejam cumpridas as seguintes condições:

a) Afastamentos mínimos aos limites do lote: 10 m;

b) Garantir na faixa de 10 m, uma cortina verde de isolamento e protecção aos prédios vizinhos em pelo menos 50 % de sua largura;

c) Laborarem no período diurno.

10 — Nos edifícios habitacionais existentes ou previstos com condições de isolamento que compatibilizem diferentes utilizações, quando dimensionados de forma a minimizar eventuais consequências de actividades não residenciais, é permitida a manutenção e a instalação de armazéns e unidades industriais das classes C e D compatíveis com a habitação, ao nível do rés-do-chão ou cave, excepto se dispuserem de equipamentos de movimentação de cargas ou outros que provoquem ruídos, maus cheiros ou vibrações incómodas.

11 — Os estabelecimentos industriais da classe B já existentes à data da entrada em vigor do Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março, que pretendam legalizar-se ou ampliar-se só poderão fazê-lo nas seguintes condições:

a) Cumprir o disposto nos n.ºs 2, 3 e 4 deste artigo;

b) Obter parecer favorável da Comissão de Coordenação da Região do Centro.

Artigo 29.º

Estacionamento

1 — O número de lugares de estacionamento a prever nas zonas residenciais e industriais da sede do concelho de Vila Nova de Paiva não será inferior aos definidos no quadro seguinte:

Usos	Número de lugares de estacionamento	
	Total	Mín. público (percentagem)
Residencial	2 lugares/fogo	20
Comércio e serviços	1 lugar/25 m ²	50
Industrial	1 lugar/50 m ²	20
Hotelaria	1 lugar/quarto	20
Similares de hotelaria	1 lugar/15 m ²	80

2 — Sempre que as condições urbanísticas não permitam a aplicação destes valores, deverão as soluções a encontrar aproximar-se o mais possível dos parâmetros indicados. Nos edifícios destinados a comércio e serviços, indústria e armazéns e hotelaria e similares, deverá ser prevista, no interior do lote, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar caso a caso. Ao comércio grossista aplica-se o Decreto-Lei n.º 190/89.

3 — Para o cálculo da área de estacionamento necessária a veículos ligeiros deve considerar-se:

- Uma área bruta de 20 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;
- Uma área bruta de 25 m² por cada lugar de estacionamento dentro de estrutura edificada, enterrada ou não.

4 — Para o cálculo do estacionamento necessário a veículos pesados deve considerar-se:

- Uma área bruta de 75 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;
- Uma área bruta de 130 m² por cada lugar de estacionamento dentro de estrutura edificada, enterrada ou não.

5 — A localização de estacionamentos em garagens ao nível do rés-do-chão nos alçados adjacentes à via pública apenas será permitida nos casos em que por razões técnicas e económicas não se mostre viável outra solução.

Artigo 30.º

Estrutura verde

1 — A estrutura verde é constituída pelo conjunto de áreas com dimensão para assumirem uma categoria de uso no sistema urbano, caracterizadas pela elevada expressão do seu coberto vegetal existente ou projectado e por um valor primordial na composição paisagística. Estas zonas contribuem de forma significativa, como elementos de recreio e lazer, de protecção e de composição paisagística, para a qualidade do meio ambiente.

2 — A estrutura verde subdivide-se em:

- Zonas verdes de uso público;
- Áreas agrícolas e de protecção.

Artigo 31.º

Zonas verdes de uso público

1 — As zonas verdes de uso público são áreas da estrutura verde urbana especialmente vocacionadas para o recreio e lazer da população, que deverão ter uma utilização de carácter colectivo.

2 — A não existência de planos de pormenor ou outros estudos para estas zonas obrigará à observância de um regime transitório, antecedente à sua utilização para o uso público, e que consiste em não permitir:

- A execução de quaisquer novas edificações;
- A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- Alterações à topografia do terreno;
- Derrube de quaisquer árvores;
- Descarga de entulho de qualquer tipo.

3 — Os estudos a elaborar para estas zonas poderão incluir equipamentos sociais, recreativos e comerciais desde que complementares da utilização das funções da estrutura verde, e apenas no caso de não se encontrar uma alternativa de localização viável e na condição de ser compensado noutro local a área da zona verde desafectada. Deverá garantir sempre uma taxa de impermeabilização inferior a 10%.

Artigo 32.º

Áreas agrícolas e de protecção

1 — Áreas agrícolas e de protecção são áreas da estrutura verde urbana através das quais se pretende proteger:

- A estabilidade biofísica, nomeadamente as encostas declivosas, os solos agrícolas e as linhas de água;
- As infra-estruturas, nomeadamente rodovias.

2 — Para estas zonas são estabelecidos os seguintes condicionamentos:

- Interdito o loteamento urbano;
- Interdita a construção, excepto:

- Para equipamento de recreio e lazer, quando corresponda a instalações onde a impermeabilização do solo não ultrapasse 10% e onde não haja outras contra-indicações ecológicas ou alternativas utilizáveis;
- Habitacões para fixação, em regime de residência habitual, dos agricultores, nas seguintes condições:

Área mínima de lote: 3500 m²;

Área de construção: 10 m² por cada 100 m² de área de terreno ou prédio rústico, com o máximo de 300 m², incluindo edificações anexas porventura existentes e não destinadas à habitação;

Altura máxima de edificação: 5,5 m ao beirado;

- Pequenas arrecadações para apoio agrícola, nas seguintes condições:

Área de construção: 5 m² por cada 1000 m² de área de terreno ou prédio rústico, com o máximo de 60 m², incluindo edificações porventura existentes e não destinadas à habitação;

Altura máxima de edificação: 2,5 m ao beirado.

Extraordinariamente poderão aceitar-se outros equipamentos colectivos nas condições do disposto no n.º 3 do artigo 38.º, bem como prever a passagem de infra-estruturas ou espaços canais específicos.

3 — As edificações já existentes nestas zonas poderão ser recuperadas ou remodeladas, salvo se puserem em causa a continuidade do corredor verde.

Artigo 33.º

Zonas de equipamento

1 — As zonas de equipamento são destinadas exclusivamente à instalação de equipamentos de interesse público e utilização colectiva.

2 — Os projectos de equipamentos devem ser acompanhados por um estudo de integração urbana, devendo ser previsto estacionamento com capacidade adequada aos usos previstos. Os parâmetros urbanísticos a considerar para a edificação serão os constantes do artigo 27.º, n.º 4, alínea a), com uma majoração de 30%, enquanto para o estacionamento se aplicará o disposto no artigo 29.º

3 — Nas zonas de equipamento observar-se-á um regime transitório que antecederá a sua utilização para o uso público, e que consiste em não se permitir:

- A execução de quaisquer edificações;
- Destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- Alterações à topografia do solo;
- Derrube de quaisquer árvores;
- Descarga de entulho de qualquer tipo.

4 — Nas zonas de equipamento, onde já existam edificações, estas poderão ser recuperadas ou remodeladas (a título precário) se tal não se mostrar incompatível com a sua futura utilização como equipamento.

5 — É interdita a instalação de recintos escolares e ou desportivos sob linhas aéreas de alta tensão, e reciprocamente.

SECÇÃO II

Espaço urbano 2 — Outros aglomerados

Artigo 34.º

Definição

1 — Os restantes aglomerados do município, delimitados no cartograma n.º 5, à escala de 1:25 000, constituem espaços urbanos de dimensão demográfica similar ou inferior à de Vila Nova de Paiva e complementares em relação à sede do município no ordenamento

da rede urbana. Genericamente apresentam uma evolução populacional mais moderada. Os aglomerados englobam zonas de uso dominante residencial, e neles deverá verificar-se a existência da totalidade das infra-estruturas urbanas (água, esgotos, electricidade, recolha de lixo e espaços livres tratados).

Artigo 35.º

Zonas residenciais

1 — São zonas residenciais as destinadas predominantemente à habitação e equipamento complementar, tais como instalações culturais, recreativas e comerciais.

É permitida a instalação de unidades hoteleiras, restaurantes ou similares, bem como de armazéns, pequenos estabelecimentos artesanais e indústrias compatíveis com a habitação, desde que integradas nas condições de edificabilidade das respectivas zonas.

Nas zonas industriais existentes ou a prever neste espaço urbano, destinadas exclusivamente à instalação de unidades das classes C e D compatíveis com o meio urbano de acordo com o REAI (Decreto Regulamentar n.º 10/91 e Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março), aplica-se o disposto no artigo 28.º

2 — Para cada zona residencial são definidos índices de utilização máximos e número de pisos máximo, devendo ser elaborados, quando necessário, planos de pormenor ou outros estudos de conjunto (que tenham em conta a estrutura viária, alinhamentos, definição de volumes, nomeadamente) que pormenorizem os condicionamentos urbanísticos.

3 — Na ausência de estudos de conjunto, e quando estes não se mostrarem indispensáveis, as edificações deverão respeitar as características urbanísticas da zona, implantar-se com frente para a rua e integrar-se dentro do volume delimitado pelo alinhamento dominante, profundidade e cêrcea dominantes e afastamento aos limites laterais conforme Regulamento Geral das Edificações Urbanas e construções nas propriedades contíguas.

4 — Para as zonas residenciais dos aglomerados são estabelecidos os seguintes condicionamentos urbanísticos:

a) Índice de utilização máximo:

Loteamentos gerais = 0,30;

Loteamentos apenas compreendendo lotes com frente para via pública e lotes existentes não decorrentes de alvará de loteamento = 0,50 aplicado à faixa de 50 m de profundidade confinante com a via pública;

b) Número de pisos máximo: o dominante no local e nunca superior a três.

5 — Aos aglomerados aplica-se o disposto no artigo 26.º e no n.º 5 do artigo 27.º

Artigo 36.º

Estacionamento

1 — O número de lugares de estacionamento a prever nas zonas residenciais dos aglomerados, com excepção da sede concelhia, não será inferior ao definido no quadro seguinte:

Usos	Número de lugares de estacionamento	
	Total	Mín. público (percentagem)
Residencial	1,5 lugares/fogo	—
Comércio e serviços	1 lugar/50 m ²	50
Industrial	1 lugar/50 m ²	20
Hotelaria	1 lugar/quarto	20
Similares de hotelaria	1 lugar/25 m ²	80

2 — Sempre que as condições urbanísticas não permitam a aplicação destes valores, deverão as soluções a encontrar aproximar-se o mais possível dos parâmetros indicados, tendo em consideração ainda os n.ºs 3 e 4 do artigo 29.º

Artigo 37.º

Zonas de equipamento e áreas verdes

São previstas nos aglomerados zonas de equipamento e áreas verdes, as primeiras destinadas exclusivamente à instalação de equipamentos e serviços de interesse público e utilização colectiva, às quais se aplica o disposto no artigo 33.º Nas áreas verdes aplicam-se os artigos 31.º e 32.º

SECÇÃO III

Espaços agrícolas

Artigo 38.º

Definição

1 — Os espaços agrícolas, delimitados no cartograma n.º 5, à escala de 1:25 000, são destinados preponderantemente à actividade agrícola e desenvolvimento pecuário em virtude da qualidade do solo e das condições climáticas (os espaços incluídos na RAN), englobando ainda as áreas que, através de acções de recuperação ou reconversão, apresentem potencialidades de futura utilização agrícola (os espaços de uso agrícola complementar que não estão incluídos na RAN).

2 — Nos espaços agrícolas não incluídos na RAN e ou na REN poderão ser licenciadas edificações ou alterados usos (para habitação, pecuária, turismo de habitação, agro-turismo, turismo rural, hotelaria, instalação de agro-indústrias ou exploração florestal) nas seguintes condições cumulativas:

- Dimensão mínima da parcela, quando as edificações se destinarem a habitação própria: 3500 m², e desde que não tendam a formar aglomerado a um e outro lado da via;
- Dimensão mínima da parcela, nos restantes casos: 10 000 m²;
- Número máximo de pisos: dois;
- Área máxima de construção: 250 m² [alínea a)], ou a aplicação do índice de utilização de 0,05 (restantes casos);
- Infra-estruturas: utilização da rede pública, quando tal for viável, ou realizadas através de sistemas autónomos de acordo com as normas técnicas definidas pela Câmara Municipal.

3 — Extraordinariamente, poderá aceitar-se a implantação de equipamentos colectivos não integráveis ou quando a localizar exteriormente aos espaços urbanos, como sejam:

- Cemitério, capela, campo de jogos;
- Estações de tratamento de águas e esgotos;
- Estações de tratamento de resíduos sólidos;
- Subestações eléctricas, postos de transformação, instalações de telecomunicações e antenas;
- Estabelecimentos prisionais, instalações militares, de segurança e de protecção civil (detecção e combate a incêndios, nomeadamente).

Nos casos da alínea e) a área mínima de terreno deverá ser 5000 m², o índice de utilização máximo 0,1 e a área mínima a manter agricultada de 40 % do total do terreno, sendo obrigatória a apresentação de projecto de arranjos exteriores.

4 — No caso da instalação de unidades agro-industriais, para hotelaria e outros empreendimentos de indiscutível interesse social ou cultural, deve-se-á cuidar especialmente das condições de acesso (público e pavimentado), estacionamento (10 % da área total edificada), integração paisagística e protecção ambiental, sendo obrigatória a apresentação e execução de projectos de arranjos exteriores, e do tratamento dos efluentes através de órgão de depuração adaptado às características dos efluentes produzidos e capacidade do meio receptor.

SECÇÃO IV

Espaços florestais

Artigo 39.º

Definição

1 — Os espaços florestais, delimitados no cartograma n.º 5, à escala de 1:25 000, são os destinados predominantemente à produção de material lenhoso, resinas e outros produtos florestais, e incluem tanto as que se apresentem já florestadas (onde se devem impor regras de preservação), como as áreas que possuem potencialidades de uso futuro mediante acções de reconversão ou recuperação (correspondentes a solos de menor capacidade agrícola e que são contíguos aos espaços florestais existentes).

Têm ainda como fim assegurar a correcção das disponibilidades hídricas, diminuir os riscos de erosão dos solos, permitindo a sua recuperação funcional e o incremento do valor ecossistémico e recreativo da paisagem.

2 — Nas zonas florestais não inseridas na REN poderão ser licenciadas edificações com as seguintes características:

Para habitação própria ou de apoio à actividade florestal e a instalações hoteleiras e similares, desde que não tendam a for-

mar aglomerado a um e outro lado da via, nas seguintes condições cumulativas:

- a) Dimensão mínima da parcela: 10 000 m²;
- b) Manutenção ou criação de uma área arborizada nunca inferior a 60 % da área total da parcela;
- c) Número máximo de pisos: dois, ou cerca de 7,5 m;
- d) Área máxima de construção: 250 m² (habitação própria ou de apoio à actividade florestal), ou a aplicação do índice de utilização de 0,05 (restantes casos);
- e) Infra-estruturas: utilização da rede pública, quando tal for viável, ou realizada através de sistemas autónomos, de acordo com as normas técnicas definidas pela Câmara Municipal;

Os estabelecimentos industriais das classes B, C, e D já existentes à data da entrada em vigor do Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março. Os que pretendam legalizar-se ou ampliar-se, mudando ou não de classe, só poderão fazê-lo nas seguintes condições:

- a) Afastamentos mínimos aos limites do lote: 10 m;
- b) Garantir na faixa de 10 m, uma cortina verde de isolamento e protecção aos prédios vizinhos em pelo menos 50 % de sua largura;
- c) Estar afastados mais de 100 m de qualquer edificação;
- d) Obter parecer favorável da Comissão de Coordenação da Região do Centro;

Para instalações industriais ou pecuárias de funcionamento específico ou não integráveis noutros espaços, nas seguintes condições cumulativas:

- a) Dimensão mínima da parcela: 25 000 m²;
- b) Manutenção ou criação de uma área arborizada nunca inferior a 50 % da área total da parcela e criado em torno da parcela um painel arbóreo onde seja mantida ou recriada a vegetação original;
- c) Índice de utilização máximo de 0,05, com um índice volumétrico máximo de 5 m³/m²;
- d) Infra-estruturas: utilização da rede pública, quando tal for viável, ou realizada através de sistemas autónomos de acordo com as normas técnicas definidas pela Câmara Municipal;

Para implantação de equipamentos colectivos não integráveis ou a localizar exteriormente aos espaços urbanos, como sejam:

- a) Cemitério, capela, campo de jogos;
- b) Estações de tratamento de águas e esgotos;
- c) Estações de tratamento de resíduos sólidos;
- d) Subestações eléctricas, postos de transformação, instalações de telecomunicações e antenas;
- e) Estabelecimentos prisionais, instalações militares, de segurança e de protecção civil (detecção e combate a incêndios, nomeadamente).

Nos casos da alínea e) a área mínima de terreno deverá ser 5000 m², o índice de utilização máximo 0,1 e a área mínima a manter florestada de 40 % do total do terreno.

3 — No caso da instalação de unidades pecuárias e industriais, para exploração florestal, para hotelaria e outros empreendimentos de indiscutível interesse social ou cultural, dever-se-á cuidar especialmente das condições de acesso (público e pavimentado), estacionamento (10 % da área total edificada), integração paisagística e protecção ambiental, sendo obrigatório a apresentação e execução de projectos de arranjos exteriores, e do tratamento dos efluentes através de órgão de depuração adaptado às características dos efluentes produzidos e capacidade do meio receptor.

4 — Segundo o grau de risco de incêndio as manchas florestais são agrupadas em quatro classes, correspondentes a diversos graus de sensibilidade ao fogo:

- a) Classe I — Sensível;
- b) Classe II — Muito sensível;
- c) Classe III — Extremamente sensível;
- d) Classe IV — Crítica.

5 — Sem prejuízo do disposto no artigo 9.º do Decreto Regulamentar n.º 55/81, de 18 de Dezembro (Medidas preventivas gerais de carácter policial), estabelecem-se para as unidades florestais e no âmbito da prevenção contra fogos florestais as seguintes medidas de controlo de povoamentos:

- a) Nos projectos de arborização ou rearborização à base de resinosas, em especial o pinheiro-bravo ou de encalíptos, nunca

deverão as manchas por eles ocupadas exceder 100 ha sem serem cantonadas por faixas de folhosas, mais resistentes ao fogo, e com uma largura nunca inferior a 25 m para um e outro lado da linha de talvegue;

- b) Nos projectos de arborização ou de rearborização devem constar os locais para construção de pequenas barragens, açudes ou represas onde o declive do talvegue permita a formação de lençóis de água de certa extensão;
- c) Deverão ser preservados todos os núcleos de vegetação natural primitiva existente constituídos por espécies florestais folhosas, nomeadamente carvalhos, freixos, amieiros e castanheiros;
- d) A menos de 30 m das linhas de água principais está interdita a limpeza mecânica de matos ou de qualquer tipo de mobilização mecânica do solo;
- e) É obrigatória a instalação ou conservação de «corredores ecológicos» ao longo das linhas de água principais, de largura variável entre 20 m e 60 m, consoante as condições concretas de cada projecto de florestação ou reflorestação, constituídos por vegetação natural ou com recurso a folhosas tradicionais.

SECÇÃO V

Espaços industriais (não incluídos nos espaços urbanos)

Artigo 40.º

Identificação e caracterização

1 — São previstos espaços industriais fora da área delimitada para os espaços urbanos, os quais se destinam à implantação de edifícios e estabelecimentos industriais, neles se incluindo as áreas destinadas à instalação de laboratórios de pesquisa e análise, armazéns, depósitos, silos, oficinas, edifícios de natureza recreativa e social ao serviço dos trabalhadores da indústria, escritórios e salas de exposição ligadas à actividade de produção, e ainda a edificação de habitação para encarregados e pessoal de vigilância e manutenção dos complexos industriais e demais serviços complementares. Estes espaços abrangem as áreas de expansão consideradas necessárias ou previstas para actividades existentes.

2 — Deverá existir um afastamento mínimo entre os espaços urbanos e os espaços industriais de 100 m, a menos que se venham a instalar indústrias da classe B, situação que obrigará a um afastamento mínimo de 150 m.

3 — Deve ser previsto, em torno dos espaços industriais, uma cortina arbórea de protecção em que seja dada prioridade à manutenção da vegetação original e clímax, e tenha espessura e altura tais que o impacto visual sobre os espaços urbanos seja minimizado.

4 — A localização de indústrias com elevado risco de provocação de fogos, como seja o lançamento de fagulhas, utilização de materiais explosivos ou facilmente inflamáveis, deve ser afastada um mínimo de 200 m da orla florestal ou de áreas sensíveis a fogos.

5 — Nos planos de pormenor e nos loteamentos com obras de urbanização, e para além dos estudos de impacto ambiental previstos na legislação (Decreto-Lei n.º 109/91 e Decreto Regulamentar n.º 10/91, ambos de 15 de Março), deverão ser respeitados os seguintes condicionamentos:

- a) Índice de utilização máximo: 0,40;
- b) Percentagem de ocupação do solo máxima: 35 %;
- c) Cerca máxima: 7 m, excepto instalações técnicas devidamente justificadas;
- d) Percentagem máxima de solo impermeabilizado: 60 %;
- e) O tratamento dos efluentes tem carácter obrigatório e deverá, quando necessário, ser realizado em estação própria, antes de lançados na rede pública ou nas linhas de drenagem natural;
- f) O tratamento primário dos efluentes, nos termos da legislação em vigor, tem carácter obrigatório e deverá, quando necessário, ser realizado em estação de tratamento própria e devidamente dimensionada, antes de lançados na rede pública, nas linhas de drenagem natural ou atmosfera. Contudo, a localização de indústrias com elevada utilização da água e, portanto, grandes produtoras de efluentes, será condicionada a zonas onde seja possível fornecer a água que necessitam e onde o meio receptor dos efluentes, quando se trate de linhas de água, tenha capacidade adequada para a sua recepção;
- g) Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de protecção entre os edifícios e os limites do lote, serão tratados como espaços verdes arborizados, sem prejuízo de se assegurar a possibilidade de acesso a circulação de veículos de emergência. Para estes espaços é obrigatória a apresenta-

ção e aprovação de projectos de arranjos exteriores, nos quais será previsto, sempre que possível, a manutenção da vegetação original, sobretudo se houver árvores de porte.

6 — Nos loteamentos apenas com lotes com frente para via pública e nos lotes não decorrentes de alvará de loteamento deverão ser respeitados os seguintes condicionamentos:

- a) Índice de utilização máximo: 0,50 aplicado à área do lote;
- b) Percentagem de ocupação do solo: 45 %;
- c) Na ausência de plano de pormenor aprovado, a altura máxima de qualquer corpo do edifício não poderá ultrapassar um plano a 45°, definido a partir de qualquer dos lados do lote com o máximo de 7 m, com excepção de instalações técnicas devidamente justificadas;
- d) As edificações não poderão ter uma frente contínua superior a 75 m ou profundidade superior a 50 m, salvo instalações técnicas devidamente justificadas, ou unidades cujo *lay-out* assim o obrigue;
- e) Afastamento mínimo das edificações aos limites do lote: 8 m, excepto no caso de unidades com uma parede comum. Nas faixas de protecção entre os edifícios e os limites do lote apenas podem ser autorizadas edificações de pequena altura, tais como portarias e postos de transformação;
- f) Percentagem máxima do solo impermeabilizado: 70 %;
- g) O tratamento primário dos efluentes, nos termos da legislação em vigor, tem carácter obrigatório e deverá, quando necessário, ser realizado em estação de tratamento próprio, antes de lançados na rede pública, nas linhas de drenagem natural ou atmosfera. Contudo, a localização de indústrias com elevada utilização de água e, portanto, grandes produtoras de efluentes, será condicionada a zonas onde seja possível fornecer a água que necessitam e onde o meio receptor dos efluentes, quando se trate de linhas de água, tenha capacidade adequada para a sua recepção;
- h) A área destinada a habitação para os encarregados e pessoal afecto à vigilância não deverá ser superior ao menor dos seguintes valores:
 - 10 % da área de construção;
 - 140 m²;
- i) Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de protecção entre os edifícios e os limites do lote, serão tratados como espaços verdes arborizados, sem prejuízo de se assegurar a possibilidade de acesso à circulação de veículos de emergência. Para estes espaços é obrigatória a apresentação e aprovação de projectos de arranjos exteriores, nos quais será previsto, sempre que possível, a manutenção da vegetação original, sobretudo se houver árvores de porte.

4 — Nas zonas industriais respeitar-se-á o estipulado no n.º 5 do artigo 27.º

Artigo 41.º

Estacionamento

1 — O número de lugares de estacionamento a prever nas zonas industriais não deverá ser, em princípio, inferior a um lugar com 20 m² de superfície por cada 50 m² de área bruta de construção. Deverão ser ainda assegurados os espaços necessários à circulação e manobras dos veículos ligeiros e pesados, bem como para o aparcamento de motociclos.

2 — Sempre que as condições urbanísticas não permitam a aplicação destes valores, deverão as soluções a encontrar aproximar-se o mais possível dos parâmetros indicados.

SECÇÃO VI

Comunicações viárias e espaços canais

Artigo 42.º

Identificação

1 — Constituem comunicações viárias e espaços canais toda a rede rodoviária devidamente hierarquizada (nacional, municipal colectora, distribuidora e vias não classificadas) existente, a beneficiar, e respectivas variantes projectadas.

2 — Aplicam-se às comunicações viárias e espaços canais as disposições contidas nos artigos 20.º, 21.º e 22.º do presente Regulamento.

SECÇÃO VII

Espaço natural

Artigo 43.º

Identificação e caracterização

1 — O espaço natural engloba áreas compostas por paisagens naturais envolventes de ocupações humanas de características cénicas, históricas e culturais (margens dos rios Paiva e Vouga, com uma largura total de 300 m), em que se pretende a conservação da natureza e protecção da paisagem de forma a permitir a salvaguarda da estrutura biofísica necessária para que se possa realizar a utilização dos recursos naturais do território, sem que sejam degradados determinados ecossistemas de que dependem a estabilidade e fertilidade das regiões e a permanência de muitos dos seus valores económicos, sociais e culturais.

Estas áreas, que possuem um sentido lúdico e valor ecológico e paisagístico e têm de ter em conta o regime da REN, poderão sofrer intervenções pontuais de aproveitamento turístico, de recreio e lazer, a estabelecer através de planos de pormenor (que terão em conta as condicionantes existentes) e estudos de impacte ambiental, visando a valorização do actual património edificado, não sendo aceitável a sua ocupação para actividades do tipo industrial, agro-industrial ou pecuárias.

2 — Neste espaço são permitidas eventuais actividades hoteleiras, turísticas (turismo rural, turismo de habitação) e similares, nas seguintes condições de edificação:

- a) Manutenção ou criação de uma área arborizada nunca inferior a 60 % da área total da parcela;
- b) Número máximo de pisos: dois, ou cerca de 7,5 m;
- c) Área máxima de construção: a resultante da aplicação do índice de utilização de 0,1;
- d) Estacionamento: um lugar por cada 40 m² de superfície pavimentada;
- e) Infra-estruturas: utilização da rede pública, quando tal for viável, ou realizada através de sistemas autónomos, de acordo com as normas técnicas definidas pela Câmara Municipal, não sendo permitido o lançamento de efluentes sem prévio tratamento nos rios Paiva e Vouga;
- f) Deverão ser preservados todos os núcleos de vegetação natural primitiva existentes constituídos por espécies florestais folhosas, nomeadamente carvalhos, freixos, amieiros e castanheiros;
- g) A menos de 30 m das linhas de água principais está interdita a limpeza mecânica de matos ou de qualquer tipo de mobilização mecânica do solo;
- h) É obrigatória a instalação ou conservação de «corredores ecológicos» ao longo das linhas de água principais, de largura variável entre 20 m e 60 m, consoante as condições concretas de cada projecto de florestação ou reforestação, constituídos por vegetação natural ou com recurso a folhosas tradicionais.

TÍTULO IV

Autorização para construir e compensações ao município

SECÇÃO I

Autorização para construir

Artigo 44.º

Princípios

Nos espaços agrícolas e florestais não são permitidas operações de loteamento urbano. A edificação apenas será permitida de acordo com o determinado no presente Regulamento, de acordo com os usos pretendidos, e quando não conduza a perturbação das estradas nacionais ou municipais colectoras e de maior significado de ligação, nomeadamente quando se estiver em presença de potencial alongamento dos aglomerados ao longo dessas vias ou pressões nesse sentido.

Artigo 45.º

Cálculo da área bruta de construção pela aplicação do índice de utilização

1 — A área bruta de construção resultante da aplicação do índice de utilização calcula-se nos termos prescritos nas alíneas seguintes:

- a) Considera-se a área total do terreno, deduzida da área que se mantiver na posse do proprietário com estatuto de prédio rústico, se tal se verificar;

- b) À área determinada no número anterior aplica-se o índice de utilização referente à zona da planta de ordenamento que o abrange, em relação à parte do terreno destinada a fins residenciais, industriais ou de equipamento;
- c) Se parte do terreno se localizar em zona verde, aplica-se a esta parte um índice de utilização correspondente a dois terços do da zona com possibilidades de edificação contígua;
- d) A área bruta de construção correspondente ao índice de utilização será, para o terreno em causa, o somatório das áreas determinadas nas alíneas b) e c), mas não poderá ultrapassar em mais de 50 % a possibilidade construtiva inerente à parte urbana do terreno.

Artigo 46.º

Tolerâncias em relação à área bruta de construção autorizada

1 — Nas zonas residenciais e de equipamentos dos espaços urbanos poderá admitir-se uma tolerância em relação ao valor da área bruta de construção que para cada terreno é obtida através da aplicação do índice de utilização, a conceder mediante deliberação unânime da Câmara Municipal, de acordo com as alíneas seguintes:

- a) Em loteamentos apenas com lotes confrontando com a via pública e em lotes existentes não constituídos através de loteamentos titulados por alvará, a área bruta de construção não deverá ser superior à menor das duas seguintes:

A decorrente das características urbanísticas da ocupação existente envolvente, considerando-se envolvimento a área compreendida numa faixa de 100 m para além dos limites do terreno;

A resultante da aplicação de uma majoração de 10 % do respectivo índice de utilização à faixa de terreno inserida em zona residencial;

- b) Não se permitem tolerâncias em operações de loteamento que incluam obras de urbanização.

2 — Nos espaços e nas zonas industriais a área bruta de construção a autorizar só poderá ser ultrapassada:

- a) Quando tal se mostre necessário para dotar a edificação existente com o mínimo de condições de habitabilidade;
- b) Em loteamentos apenas com lotes confrontando com a via pública e em lotes urbanos já constituídos, em valor percentual nunca superior a 10 % do valor obtido através da aplicação do índice de utilização;
- c) Não se permitem tolerâncias em operações de loteamento que obriguem a obras de urbanização.

3 — Não se permitem tolerâncias em operações de loteamento prevendo uma área de construção superior a 5000 m².

SECÇÃO II

Compensações ao município

Artigo 47.º

Princípios

1 — A gestão urbanística municipal deverá respeitar e fazer cumprir o ordenamento, zonamento e índices do presente Regulamento e ainda prosseguir os princípios:

- a) Da equidade de tratamento das diversas iniciativas;
- b) De que compete aos promotores de loteamentos e edificações suportar os custos das correspondentes infra-estruturas. Caso estas não existam, deverão por aqueles ser construídas ou pagas; caso já existam, haverá lugar ao pagamento da(s) taxa(s) decorrente(s) do aproveitamento de bens de utilização pública;
- c) De que eventuais excepções ao princípio definido na alínea b) devem ser consideradas como subsídio, apoio ou promoção municipal, e visar fins sociais ou de desenvolvimento do concelho, e constar de regulamento a aprovar pela Assembleia Municipal.

2 — As prescrições incluídas neste capítulo visam, fundamentalmente, a defesa destes princípios e devem apenas garantir que os investimentos municipais nestas áreas sejam custeados ou compensados pelos seus directos utilizadores e beneficiários.

Artigo 48.º

Compensações ao município pelas licenças de loteamento

1 — Aquando da emissão de alvará de loteamento, para além da taxa pelo processo técnico-administrativo, são devidas ao município, separada ou cumulativamente:

- a) Cedências de terreno destinadas a equipamento previstas em plano e zonas verdes de uso público e, eventualmente, as destinadas a lote que permita a edificação com características residenciais ou industriais;
- b) Taxas pelas infra-estruturas locais não executadas (para além das previstas no projecto de loteamento) ou pelas infra-estruturas gerais tornadas necessárias pelo empreendimento.

2 — Com as cedências de terreno pretende conseguir-se que, de forma tanto quanto possível equitativa, cada loteamento contribua com uma certa percentagem da sua área para o património fundiário municipal destinado a equipamento e zonas verdes (ou mesmo destinado à gestão urbanística), sem prejuízo das possibilidades construtivas dimanadas das normas regulamentares.

3 — Para além das infra-estruturas próprias de loteamento, orçamentadas (e pagas) directamente pelo promotor, ou a título de reembolso, quando o município já as tenha executado, deverá o promotor comparticipar na execução das infra-estruturas gerais tornadas necessárias pelo empreendimento com a importância de 100% por cada metro quadrado de área bruta de construção autorizada.

Estes valores são triplicados no caso de se tratar de pretensões localizadas fora dos espaços urbano e industrial, que venham a ser ligadas a rede pública.

Artigo 49.º

Cedências de terreno

1 — Aquando da emissão do alvará de loteamento deverão ser cedidas ao município:

- a) As áreas definidas em plano destinadas a equipamentos, zonas verdes de uso público e vias principais ainda não construídas ou ainda para alargamento de vias principais existentes, sem prejuízo de, por contrato de urbanização, a gestão e conservação das referidas zonas verdes e equipamentos poder ser atribuída a pessoa ou entidades particulares ou de solidariedade social;
- b) As áreas públicas destinadas a arruamentos, estacionamento e espaços livres, que servem directamente o conjunto a edificar e decorram da solução urbanística adoptada.

2 — A área de terreno a ceder à Câmara Municipal, correspondente ao somatório das cedências referidas na alínea a) do n.º 1, deverá corresponder, para as iniciativas localizadas em Vila Nova de Paiva, aproximadamente a 25 % (no caso de loteamento com obras de urbanização) ou a 15 % (no caso de loteamentos apenas com lotes confrontando com a via pública) da área bruta de construção autorizada para o terreno, deduzida da que legalmente constituída já exista no local. Estes valores são reduzidos em 50 % para as iniciativas localizadas fora de Vila Nova de Paiva (espaço urbano 1).

3 — No caso do Plano não estabelecer para a área onde se localiza o loteamento quaisquer espaços destinados a equipamentos, zonas verdes de uso público e vias principais ainda não construídas ou para alargamento de vias principais existentes, ou ainda no caso em que a área de terreno cedido for inferior a 250 m², a Câmara Municipal poderá autorizar a substituição da cedência de áreas ao município por lote ou lotes de terreno equivalentes ainda que em descontinuidade física, ou pelo menor valor equivalente monetário, de entre as seguintes alternativas:

- a) 200% por cada metro quadrado de área bruta de construção autorizada;
- b) 600% por cada metro quadrado de área de cedência não concretizada.

4 — Compete à Assembleia Municipal, por proposta da Câmara Municipal, proceder à actualização anual dos valores fixados no n.º 3 deste artigo, através de regulamento.

5 — Com a cedência integral das áreas previstas no n.º 2, ou o pagamento daquele valor equivalente monetário previsto no n.º 3 do presente artigo, e o pagamento da comparticipação nas infra-estruturas gerais, consideram-se cumpridas pelo promotor as compensações devidas ao município pelas licenças de loteamento.

Artigo 50.º

Taxas pela licença de construção

1 — Pela passagem da licença de construção, para terrenos existentes não constituídos através de alvará de loteamento, são devidos ao município, para além da taxa pelo processamento técnico-administrativo, taxas pelo aproveitamento de bens de utilização pública, que serão anualmente actualizadas pela Assembleia Municipal.

2 — O valor destas taxas será de 300% por cada metro quadrado de área bruta de construção autorizada para Vila Nova de Paiva, metade desse valor, caso a pretensão se localize no espaço urbano 2 ou no espaço industrial, ou o dobro, no caso da pretensão se localizar fora dos espaços urbano ou industrial e as suas infra-estruturas venham a ser ligadas a rede pública.

Artigo 51.º

Reduções e isenções

Poderão beneficiar da redução ou isenção do pagamento das taxas devidas, nos termos do presente título, as obras relativas à construção de empreendimentos a que seja reconhecido especial interesse público, mediante deliberação unânime da Câmara Municipal e nos termos de regulamento a elaborar e a aprovar pela Assembleia Municipal em que se tipifiquem os empreendimentos de interesse colectivo.

TÍTULO V

Disposições transitórias e finais

Artigo 52.º

Apreciação de iniciativas urbanísticas em curso

1 — As iniciativas já em curso, quando estejam em desacordo ou contrariem o presente Regulamento, devem ser analisadas e conduzidas de acordo com as seguintes orientações:

a) As normas do presente Regulamento não se aplicam aos seguintes processos:

Loteamentos com pedido de licença aprovado, ainda que não possuam alvará à data da entrada em vigor do presente Regulamento;

Loteamentos com informação prévia em vigor;

Edificações com informação de viabilidade em vigor;

Edificações em construção ou já concluídas, ainda que não tenham sido licenciadas pela Câmara Municipal, cuja situação terá de ser regularizada;

b) Os processos em curso serão apreciados em conformidade com o PDM e este Regulamento, sempre que não haja decisão definitiva sobre a pretensão, ou tenham caducado as licenças ou informações prévias prestadas ao município;

c) Nos casos de atraso comprovado na tomada de deliberação ou decisão, por razão alheia ao requerente, os processos em curso serão apreciados à luz dos condicionamentos legais ou regulamentares em vigor na data da apresentação do pedido na Câmara Municipal.

2 — As iniciativas não abrangidas no número anterior só poderão ser viabilizadas se cumprirem as prescrições do presente Regulamento.

Artigo 53.º

Condicionantes

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

Artigo 54.º

Preexistências

1 — Para efeitos das presentes disposições consideram-se preexistências, como tal constitutivas de direitos adquiridos, as actividades,

explorações, instalações, edificações, equipamentos e demais actos que a lei reconheça como tal e as que, à data da entrada em vigor deste Regulamento, cumpram qualquer das seguintes condições:

a) Não carecerem de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;

b) Estarem licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respectivas licenças, aprovações ou autorizações não tenham caducado, ou sido revogadas ou apreendidas.

2 — Os actos ou actividades licenciadas, aprovadas ou autorizadas a título precário não são considerados preexistências, nomeadamente para efeitos de renovação do respectivo título ou da sua transformação em licença, aprovação ou autorização definitiva.

Artigo 55.º

Perímetros urbanos

A planta de ordenamento do PDM define os perímetros urbanos dos diversos aglomerados, que correspondem às suas máximas extensões para o período de validade do PDM, na estrita observância dos objectivos expressos para cada aglomerado.

Artigo 56.º

Afectação de parcelas do território a um uso específico

1 — A Câmara Municipal pode delimitar ou destinar parcelas do território municipal para um uso específico, de forma a instalar equipamentos e actividades de carácter público ou privado.

2 — Essa afectação de uso só poderá ser feita através de plano de urbanização ou de pormenor, desde que não infrinja as presentes disposições e, bem assim, qualquer legislação ou regulamentação de carácter geral aplicável.

Artigo 57.º

Unidades operativas urbanas e industriais

1 — Sem prejuízo da existência de outras áreas a submeter à disciplina de planos urbanísticos, constituem unidades operativas as áreas delimitadas na planta de ordenamento e incluídas em perímetros urbanos e industriais que deverão ser objecto de plano de urbanização ou plano de pormenor, com carácter prioritário, em cumprimento da estratégia de ocupação territorial adoptada no PDM.

2 — Como critério geral de programação a seguir em plano de urbanização, plano de pormenor e loteamento urbano com mais de 10 fogos, será obrigatório prever a atribuição de uma quota global mínima de 4 m² de superfície útil por habitante, repartida por tipologias consideradas como equipamentos de base, de modo a atingir:

a) 95 % como área a reservar para as actividades ao ar livre, em terreno de jogos, atletismo e recreio geral;

b) 2 % a 4 % para salas de desporto;

c) 1,5 % a 2 % para superfícies de plano de água em piscinas cobertas e ao ar livre.

Artigo 58.º

Salvaguarda do património

A Câmara Municipal de Vila Nova de Paiva procederá, sob a forma de plano de pormenor ou mero regulamento municipal, à delimitação de áreas ou zonas que ficarão sujeitas a medidas de salvaguarda do património, edificado ou não, incluindo as respectivas zonas de protecção e eventuais condicionamentos à demolição e ou alteração das edificações existentes e à construção de novas.

Artigo 59.º

Pretensão de construção em classes de uso dominante

1 — A instalação de qualquer pretensão de construção nas classes de espaços delimitadas através de planos de urbanização ou de pormenor ficará contido nos respectivos regulamentos dos planos.

2 — Não estando prevista em plano municipal aprovado, não poderá ser autorizada a instalação de uma pretensão de construção em qualquer classe de uso dominante, desde que apresente formas de incompatibilidade com aquele uso.

3 — São razões suficientes de incompatibilidade todas as seguintes circunstâncias que resultem da utilização, ocupação ou actividade instalada ou a instalar:

- a) Produção de fumos, ruídos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem o seu melhoramento;
- b) Perturbação das condições de trânsito e estacionamento, incluindo movimentos de carga e descarga em regime permanente, com prejuízo para o escoamento viário ou pedonal da via pública;
- c) Agravamento de riscos de incêndio ou de explosão;
- d) Características tipológicas ou dimensionais não conformes com a escala urbana;
- e) A não observância de disposições que vierem a ser estabelecidas em regulamentos municipais, planos de urbanização ou planos de pormenor a aprovar pelo município, nos termos do presente Regulamento.

Artigo 60.º

Modificação da estrutura espacial de ordenamento

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

- a) Revisão do PDM, nos termos da legislação;
- b) Plano municipal não conforme com o PDM, mas ratificado;
- c) Ajustamento de pormenor nos limites entre espaços pertencentes a classes distintas, tornados necessários pela aplicação do presente Regulamento à gestão concreta do território, desde que realizado de acordo com as regras do número seguinte e enquadrado por planos de urbanização ou planos de pormenor, depois de aprovados e ratificados.

2 — As regras a adoptar nos ajustamentos de pormenor dos limites entre espaços pertencentes a classes distintas da estrutura espacial, a ter lugar apenas com o objectivo de definir exactamente a respectiva localização no terreno, são as seguintes:

- a) Prevalecerão os limites entre os espaços, subespaços e zonas constantes de planos de urbanização e de pormenor plenamente eficazes;
- b) Procurar-se-á, sempre que possível, fazer coincidir os limites permanentes dos espaços urbanos com elementos físicos ou naturais de fácil identificação no terreno (vias públicas, cursos e linhas de água, espaços públicos, muros, acidentes topográficos);
- c) Qualquer ajustamento só terá eficácia depois de aprovado pela Assembleia Municipal, e subsequente registo e publicação pela DGOT.

3 — O ajustamento dos limites do espaço urbano ou do espaço industrial só poderá ocorrer por razões de cadastro das propriedades e o acréscimo de área a incluir nestes espaços só poderá fazer-se quando mais de metade da área esteja incluída no perímetro delimitado nas cartas, a confrontação destes espaços não seja com área de servidão administrativa e a superfície não seja superior a 250 m².

Artigo 61.º

Obrigatoriedade de construção

A Câmara Municipal poderá aplicar em qualquer parcela do território localizada no interior dos perímetros urbanos, as disposições sobre obrigatoriedade de construção referenciadas no capítulo XII do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro (Lei dos Solos).

Artigo 62.º

Área de desenvolvimento urbanístico prioritária e área de construção prioritária

Decorrido o prazo de dois anos a contar da data de aprovação do PDM, poderá a Câmara Municipal propor à Assembleia Municipal e esta deliberar no sentido da aplicação a qualquer parcela do território incluído nos limites urbanos, as disposições sobre área de desenvolvimento urbanístico prioritária e área de construção prioritária, constantes do Decreto-Lei n.º 152/82, de 3 de Maio, e do Decreto-Lei n.º 210/83, de 23 de Maio.

Artigo 63.º

Espaço canal

A Câmara Municipal poderá, após a aprovação do PDM e de acordo com os trâmites legais, delimitar parcelas de território a incluir na classe de espaço canal de protecção, a partir do momento em que estejam definidos e aprovados pelas entidades competentes os corredores ou áreas de serviço de novas instalações ou actividades, ou de ampliação das existentes.

Artigo 64.º

Regulamentação subsidiária

1 — A Câmara Municipal de Vila Nova de Paiva poderá propor à Assembleia Municipal a aprovação de regulamentação subsidiária do PDM, destinada a regular especificamente o exercício ou a execução de determinados tipos de actividades ou actos no todo ou em parte do território, desde que sejam cumpridas as disposições do presente Regulamento, bem como todas as disposições e regulamentos gerais em vigor.

2 — A referida regulamentação poderá revestir a forma de regulamento municipal, postura, plano de urbanização, plano de pormenor e ainda outros instrumentos de regulação do valor, da ocupação e da transformação do solo, que possuam validade jurídica reconhecida na lei geral.

3 — Decorrido o prazo máximo de um ano a contar da data de aprovação do PDM, deverá a Câmara Municipal elaborar, regulamentar e ou actualizar, no estrito respeito pelos limites das suas competências, um Regulamento Municipal de Edificações Urbanas e um Código de Posturas Municipais que incluam as regras processuais e as exigências técnicas respeitantes aos actos que ficam sujeitos a licenciamento, aprovação ou autorização municipal, e que tenham em conta as disposições do presente Regulamento.

Artigo 65.º

Classificação dos prédios segundo o Código da Contribuição Autárquica

1 — Para efeitos do previsto no Código da Contribuição Autárquica, a publicação no *Diário da República* do PDM, tornando este instrumento plenamente eficaz, constitui circunstância que determina alterações na classificação de prédios.

2 — Nos termos do artigo 14.º do referido Código, é obrigatória a actualização das matrizes, passando a urbanos os prédios ou a parte deles que se encontram inscritos na matriz rústica, desde que incluídos na área definida pelo limite urbano e estejam localizados no interior de uma linha limite que se dispõe paralelamente à via pública, até à profundidade de 50 m em relação ao seu eixo.

