

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 1/95

A Assembleia Municipal de Ribeira de Pena aprovou em 18 de Julho de 1994 o seu Plano Director Municipal.

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

O Plano Director Municipal de Ribeira de Pena foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

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

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

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal de Ribeira de Pena com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, designadamente com as das Reservas Agrícola e Ecológica Nacionais.

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

Assim:

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

Ratificar o Plano Director Municipal de Ribeira de Pena.

Presidência do Conselho de Ministros, 17 de Novembro de 1994. — O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

Regulamento do Plano Director Municipal de Ribeira de Pena

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

O Plano Director Municipal de Ribeira de Pena, adiante designado por Plano, constitui o instrumento definidor da política de ordenamento e de gestão do território sob jurisdição municipal.

Artigo 2.º

Objectivos

Constituem objectivos do Plano:

- 1) A concretização de uma política de ordenamento do território que garanta as condições para um desenvolvimento sócio-económico equilibrado;
- 2) A definição dos princípios e regras de uso, ocupação e transformação do solo que consagrem uma utilização racional do espaço;
- 3) A promoção de uma gestão criteriosa dos recursos naturais que assente na salvaguarda dos seus valores e na melhoria da qualidade de vida das populações;

- 4) A compatibilização das diversas intervenções sectoriais;
- 5) A informação dos indicadores para o planeamento, designadamente para a elaboração de outros planos municipais ou de planos de carácter sub-regional, regional ou nacional;
- 6) A prestação de informação para enquadramento da elaboração de planos municipais de actividades.

Artigo 3.º

Revisão e avaliação

- 1 — O Plano será revisto nos termos da legislação em vigor.
- 2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, a Câmara Municipal promoverá a avaliação da implementação do Plano no período de cada quatro anos, submetendo-a à apreciação da Assembleia Municipal.

Artigo 4.º

Regime

- 1 — O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respectivas disposições de cumprimento obrigatório em todas as intervenções de iniciativa pública ou privada, sem prejuízo do estabelecido na lei geral ou especial.

- 2 — As disposições relativas à protecção do património cultural, à estrutura natural e ambiental, à produção agrícola; assim como os destinados a assegurar a implantação e instalação de equipamentos e infra-estruturas de interesse público, prevalecem sobre as prescrições de ocupação e utilização do solo.

- 3 — Na ausência de instrumentos de implementação do Plano elaborados segundo a legislação em vigor, as orientações e as disposições deste terão aplicação directa.

- 4 — A elaboração, apreciação e aprovação de qualquer plano, programa ou projecto, bem como o licenciamento de qualquer obra ou acção que implique a ocupação, uso ou transformação do solo com carácter definitivo ou precário na área abrangida pelo Plano, regem-se pelo disposto no presente Regulamento, sem prejuízo do estabelecido em lei geral ou especial.

- 5 — Qualquer acção ou violação ao Plano constitui contraordenação punível nos termos da lei, designadamente nos artigos 23.º, 24.º, 25.º, 26.º e 27.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e alínea b) do n.º 1 do artigo 52.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro.

Artigo 5.º

Composição

- 1 — O Plano é composto por elementos fundamentais, complementares e anexos, contendo peças escritas e desenhadas.

- 2 — Constituem elementos fundamentais do Plano:

- a) O Regulamento do Plano;
- b) A planta de ordenamento (à escala de 1:10 000 e de 1:2000) e memória descritiva;
- c) A planta actualizada de condicionantes (à escala de 1:10 000) e memória descritiva.

- 3 — Constituem elementos complementares do Plano:

- a) O relatório-síntese;
- b) O plano de execução e financiamento.
- c) A planta de enquadramento.

- 4 — Constituem elementos anexos do Plano:

- a) Os estudos sócio-económicos;
- b) Os estudos de infra-estruturas e equipamentos;
- c) Os estudos de urbanismo;
- d) Os estudos físico-territoriais.

CAPÍTULO II

Usos dominantes do solo

Artigo 6.º

Classes de espaços

Em função do uso dominante do solo, são consideradas as seguintes classes de espaços que se encontram identificadas, consoante os casos, na planta de ordenamento e na planta de condicionantes:

- a) Espaços urbanos e urbanizáveis, neles se distinguindo:

- Espaços de nível 1;
- Espaços de nível 2;
- Espaços de nível 3;

- b) Espaços de povoamento disperso;
- c) Lugares rurais a estruturar;
- d) Espaços industriais e de armazenagem, neles se distinguindo:
Indústria transformadora;
Indústria extractiva;
- e) Espaços agrícolas, neles se distinguindo:
Espaço agrícola de protecção 1;
Espaço agrícola de protecção 2;
- f) Espaços florestais, neles se distinguindo:
Florestas de produção;
Florestas de uso condicionado;
Áreas agro-florestais;
- g) Espaços naturais e culturais, neles se distinguindo:
Áreas de protecção natural e paisagística, compreendendo:
Áreas de protecção ao sistema de aquíferos subterrâneos e de superfície;
Linhos de água e zonas ameaçadas pelas cheias;
Áreas com risco de erosão;
Matas climáticas;
Áreas de protecção à avifauna;
Áreas de protecção ao património arqueológico e edificado;
- h) Espaços de desenvolvimento turístico, neles se distinguindo:
Áreas de desenvolvimento turístico;
Núcleos com interesse turístico;
- i) Espaços-canais e espaços de protecção a infra-estruturas primárias, compreendendo:
Rede viária;
Rede eléctrica;
Rede de distribuição de água e rede de drenagem de esgotos;
Áreas de depósitos de resíduos sólidos;
Rede de drenagem de esgotos e estações de tratamento de águas residuais;
Áreas de protecção à implantação de futuras albufeiras;
Área de protecção à mini-hídrica;
Rede de rega.

SECÇÃO I

Espaços urbanos e urbanizáveis

Artigo 7.º

Caracterização

1 — Os espaços urbanos caracterizam-se por um elevado nível de infra-estruturação e concentração demográfica, neles coexistindo as funções habitacional, comercial, industrial e de serviços, bem como a localização de equipamentos de uso e de interesse colectivos.

2 — Os espaços urbanizáveis, identificados como tal na planta de ordenamento, tendem para adquirir um nível mais elevado de infra-estruturação e concentração demográfica.

Artigo 8.º

Categorias de espaços

1 — Os espaços de nível 1 (Ribeira de Pena e Cerva) constituem núcleos caracterizados por possuírem uma malha urbana consolidada, a consolidar ou a reabilitar, com tipologias de habitação unifamiliar e multifamiliar, com um nível elevado de infra-estruturação e equipamentos.

2 — Os espaços de nível 2 (Santo Aleixo de Além-Tâmega, Balteiro, Seixinhos e Portela de Santa Eulália) e os espaços de nível 3 (restantes aglomerados) caracterizam-se por apresentarem um núcleo antigo consolidado com construções mais recentes na periferia ao longo das vias de acesso principal do aglomerado, sendo a tipologia dominante de habitação unifamiliar e evidenciando um nível de infra-estruturação pouco diversificado.

Artigo 9.º

Edificabilidade

1 — Nos espaços urbanos a edificação atenderá ao preenchimento da malha existente já servida de infra-estruturas, devendo neles ser

estimulados os investimentos públicos ou privados, quer na melhoria das infra-estruturas existentes quer na criação de novas infra-estruturas.

2 — Os níveis de serviço das infra-estruturas básicas, designadamente vias de circulação, saneamento e abastecimento de água, condicionarão o licenciamento de obras.

3 — A concepção arquitectónica das novas edificações deverá caracterizar-se por opções volumétricas e estéticas em harmonia com o meio em que se pretendem inserir.

4 — Os anexos não deverão ocupar área superior a 5% da área total do lote ou parcela em que se implantam, não podendo essa área ultrapassar os 50 m².

5 — Não é permitida a ocupação integral e sistemática de logradouros com edificação, a menos que haja um estudo de enquadramento urbanístico que a justifique convenientemente.

6 — Nos espaços urbanos e urbanizáveis são permitidas instalações de pequenas unidades industriais e de armazenagem integradas em lotes próprios ou habitacionais, desde que inseridas na classe de estabelecimentos compatíveis com a legislação em vigor.

Artigo 10.º

Índices urbanísticos

1 — Para efeito de consideração de índices urbanísticos nos espaços urbanos e urbanizáveis que constituam áreas de consolidação dos aglomerados consideram-se três níveis hierárquicos, consoante a sua dimensão, densidade populacional, áreas de influência, nível de serviços e de infra-estruturação:

a) Nível 1 — Vila de Salvador/Ribeira de Pena e Cerva:

Densidade bruta não superior a 80 hab./ha;
Índice de construção = 1,2;

b) Nível 2 — Santo Aleixo de Além-Tâmega, Balteiro, Seixinhos e Portela de Santa Eulália:

Densidade bruta não superior a 60 hab./ha;
Índice de construção = 0,8;

c) Nível 3 — Restantes aglomerados:

Densidade bruta não superior a 40 hab./ha;
Índice de construção = 0,5.

2 — Os parâmetros fixados no número anterior devem ser aplicados cumulativamente, sendo o índice de construção correspondente a um máximo que não deve ser ultrapassado.

Artigo 11.º

Regime de cedências

1 — Nas operações de loteamento nos espaços urbanos e urbanizáveis os proprietários cederão gratuitamente ao município, nos termos legais, os terrenos necessários a arruamentos viários e pedonais, a estacionamento na via pública, com a relação de um lugar por fogo, a equipamentos públicos e a espaços verdes públicos.

2 — Não se verificando a necessidade das cedências referidas, aplicar-se-á o regime de compensação fixado no diploma que regula as operações de loteamento urbano.

Artigo 12.º

Altura total dos edifícios

Para efeito de determinação da céreca máxima dos edifícios em aglomerados urbanos, consideram-se três níveis, de acordo com o estipulado no artigo 10.º:

- 1) No nível 1 a céreca máxima é de 13 m acima da cota de soleira;
- 2) Nos níveis 2 e 3 a céreca máxima é de 7 m acima da cota de soleira;
- 3) Independentemente do estipulado nos números anteriores, a altura máxima dos edifícios deverá sempre tomar como referência a céreca dominante do conjunto em que se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifícios que a excedam.

Artigo 13.º

Alinhamentos

Na fixação dos alinhamentos a Câmara Municipal deverá considerar os alinhamentos dominantes na envolvente.

SECÇÃO II

Espaços de povoamento disperso

Artigo 14.º

Caracterização

Os espaços de povoamento disperso assentam na existência de parcelas individuais, com tipologia de habitação unifamiliar associadas a uso agrícola ou florestal, não incluídas em áreas de estatuto de ocupação condicionada, não estruturadas e com um nível reduzido de infra-estruturação.

Artigo 15.º

Edificabilidade

Nos espaços de povoamento disperso é permitida a edificação desde que cumulativamente sejam respeitados os seguintes parâmetros:

- a) Não é permitido o destaque ou divisão de áreas com vista a operações de loteamento;
- b) É obrigatória a existência de acesso directo à via pública;
- c) A parcela deverá constituir uma unidade matrícia e registrável, não podendo em caso algum apresentar área inferior a 800 m²;
- d) Os sistemas de abastecimento de água e esgotos deverão ser autónomos, não devendo todavia do seu funcionamento resultar uma situação de insalubridade quer na própria parcela quer nas limítrofes;
- e) A área de implantação da construção principal e anexos não pode exceder 17,5 % da superfície da parcela e até um máximo de 200 m;
- f) A céreca máxima das edificações não pode exceder 7 m para habitação, sendo a dos anexos limitada a 2,5 m, excepto nos casos tecnicamente justificáveis.

SECÇÃO III

Lugares rurais a estruturar

Artigo 16.º

Caracterização

Os lugares rurais a estruturar são constituídos por pequenos aglomerados sem perímetros urbanos definidos, dada a sua pequena dimensão.

Artigo 17.º

Uso e ocupação

Nestes lugares podem localizar-se construções agrícola-habituacionais, pequenas oficinas ou unidades artesanais, bem como construções ligadas à indústria hoteleira, em situações devidamente justificadas.

Artigo 18.º

Edificabilidade

1 — A existência de vias de acesso público que permitam a circulação de veículos automóveis condicionará sempre o licenciamento de qualquer obra, sem prejuízo da exigência de maior grau de infra-estruturação.

2 — As novas construções não podem localizar-se a uma distância superior a 50 m medidos à última edificação existente à data da entrada em vigor do presente Regulamento.

3 — A distância das novas construções ao perímetro de qualquer aglomerado urbano identificado não poderá ser inferior a 500 m.

4 — A parcela deverá constituir uma unidade matrícia e registral, não podendo em caso algum apresentar área inferior a 800 m².

5 — Os projectos dos edifícios deverão recorrer a soluções arquitectónicas e estéticas harmoniosas, incluindo os materiais, texturas e cores a aplicar no exterior dos mesmos, e adequadas a uma correcta integração no meio ambiente em que se vão inserir, compatibilizando os valores de ordem cultural e tradicional.

6 — Os anexos não habitacionais não poderão ultrapassar os 40 m² e o seu pé-direito livre nunca será superior a 2,5 m.

Artigo 19.º

Índices e condicionantes

- 1 — O índice máximo de construção a aplicar às parcelas é 0,35.
- 2 — A área máxima de pavimentos a edificar em cada parcela não poderá exceder os 250 m².

3 — As construções não poderão exceder os dois pisos ou 7,5 m acima da cota natural do terreno.

4 — Se as construções se destinarem exclusivamente ao apoio à agricultura, não poderão ultrapassar um piso, admitindo-se, neste caso, uma altura máxima de 4,5 m, com excepção dos silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis.

SECÇÃO IV

Espaços industriais e de armazenagem

SUBSECÇÃO I

Indústria transformadora

Artigo 20.º

Caracterização

1 — Estes espaços destinam-se à instalação de unidades industriais e de armazenagem, caracterizando-se por um elevado índice de infra-estruturação adequado a esta função.

2 — Os espaços industriais identificados na carta de ordenamento constituem unidades operativas de planeamento e de gestão e a sua concretização depende de plano de pormenor ou de loteamento industrial.

3 — A concretização da Zona Industrial de Santa Eulália encontra-se condicionada pela construção do IC 5.

4 — A concretização da Área Industrial de Bragadas encontra-se condicionada à concretização da auto-estrada Porto-Famalicão-Chaves.

Artigo 21.º

Edificabilidade

1 — A existência ou não de infra-estruturas, designadamente de vias públicas, de acesso pavimentado, áreas para parqueamento automóvel e para cargas e descargas de mercadorias, bem como o tratamento dos espaços exteriores, condicionará sempre o licenciamento das edificações.

2 — O plano de pormenor ou loteamento industrial observará os seguintes condicionamentos:

- a) Respeito pela integração paisagística e pelas condições morfológicas do terreno, com obrigatoriedade de tratamento dos espaços exteriores;
- b) Obrigatoriedade de construção de uma cortina arbórea com um mínimo de 3 m de largura, por forma a reduzir os impactes das edificações;
- c) A área mínima de lote é de 1000 m²;
- d) A frente de cada lote não poderá ser inferior a 30 m;
- e) O índice de ocupação do solo não poderá exceder 0,45 da área do lote;
- f) A altura do volume edificado não poderá ultrapassar um plano de 45º definido a partir de qualquer limite do lote e nunca poderá exceder os 8 m;
- g) O afastamento mínimo da edificação ao limite frontal do lote é de 10 m;
- h) Deverão ser previstas áreas de carga e descarga de veículos pesados e de estacionamento no interior do lote, em função do tipo de indústria a instalar;
- i) A área de estacionamento para pessoal e visitantes dentro do lote respeitará a relação de um lugar por cada 150 m² da área coberta de pavimento;
- j) É obrigatório o tratamento de resíduos sólidos e de efluentes em instalações próprias.

SUBSECÇÃO II

Indústria extractiva

Artigo 22.º

Caracterização

Os espaços para indústrias extractivas destinam-se à exploração dos recursos minerais e de inertes no solo e em subsolo, compreendendo as áreas destinadas a absorção do impacte sobre a envolvência.

Artigo 23.º

Uso e ocupação

1 — A exploração dos recursos geológicos deverá observar o disposto na legislação em vigor quanto à localização, medidas de preservação da qualidade do ambiente e plano de recuperação paisagística.

2 — São proibidas as acções de destruição do coberto vegetal, excepto as estritamente necessárias à exploração e implantação das inerentes instalações.

3 — Devem ser asseguradas faixas de protecção dentro dos espaços de exploração com largura não inferior a 80 m.

4 — Nas pedreiras e minas em actividade, a entidade exploradora e responsável pela recuperação paisagística das zonas de lava e tomada de medidas de segurança e protecção de pessoas e bens, devendo o processo de recuperação ter início logo após a aprovação deste Regulamento.

5 — O plano de recuperação paisagística deverá indicar o faseamento da recuperação e o custo global da respectiva execução.

SECÇÃO V

Espaços agrícolas

Artigo 24.º

Caracterização

Os espaços agrícolas compreendem os solos com maiores potencialidades para a exploração e a produção agrícolas, integrados na Reserva Agrícola Nacional.

Artigo 25.º

Categorias de espaços

Os espaços agrícolas são constituídos por duas categorias:

- a) Espaço agrícola de protecção 1, do qual fazem parte os solos incluídos na Reserva Agrícola Nacional (RAN), onde não ocorram outras condicionantes biofísicas, nomeadamente as da Reserva Ecológica Nacional (REN);
- b) Espaço agrícola de protecção 2, constituído por solos da RAN, onde ocorrem condicionantes de natureza biofísica, nomeadamente as da REN.

SUBSECÇÃO I

Espaço agrícola de protecção 1

Artigo 26.º

Uso e ocupação

1 — O uso e a ocupação dos espaços integrados nesta classe estão subordinados aos condicionalismos impostos pela preservação das suas potencialidades, pelo que não podem ser objecto de quaisquer acções que os destruam ou diminuam.

2 — A edificabilidade observará o disposto no regime consagrado na legislação em vigor.

3 — Os sistemas de abastecimento de água e esgotos deverão ser autónomos, não devendo todavia do seu funcionamento resultar uma situação de insalubridade quer na própria parcela quer nas limitrofes.

4 — A qualidade do projecto deverá garantir o equilíbrio da paisagem e a integração na área envolvente.

5 — A área de implantação da construção principal e anexos não pode exceder 17,5 % da superfície da parcela, até um máximo de 200 m.

6 — A cérea das edificações não pode exceder 7 m para habitação, sendo a dos anexos limitada a 2,4 m, salvo em casos tecnicamente justificáveis.

SUBSECÇÃO II

Espaço agrícola de protecção 2

Artigo 27.º

Uso e ocupação

1 — O uso e a ocupação destas áreas ficam sujeitos ao disposto nos regimes legais da REN e da RAN, constituindo, salvo as exceções legais, áreas vedadas à edificação.

2 — É proibido o desenvolvimento de actividades e a realização de obras ou acções que impliquem a deterioração do ambiente com reflexos na qualidade e quantidade das águas subterrâneas.

SECÇÃO VI

Espaços florestais

Artigo 28.º

Caracterização

Os espaços florestais podem revestir o estatuto de produção, ou de protecção, assegurando a permanência da estrutura verde e a preservação do relevo natural, do solo e da diversidade ecológica.

Artigo 29.º

Categorias de espaços

Os espaços florestais compreendem:

- a) As florestas de produção, implantadas em solos com aptidão florestal, integrando também terrenos incultos ou com matos e áreas percorridas por incêndios, onde não ocorram condicionantes biofísicas significativas;
- b) Os espaços de floresta de uso condicionado, que incluem áreas com altos riscos de erosão, cabeceiras das linhas de água e solos degradados;
- c) Os espaços agro-florestais constituídos por solos de baixo potencial agrícola, mas vocacionados para o uso e exploração florestal; possuem no entanto actual uso agrícola e são indispensáveis à fixação das populações.

SUBSECÇÃO I

Florestas de produção

Artigo 30.º

Uso e ocupação

1 — Nestes espaços devem ser privilegiados modelos de produção extensiva e intensiva e o que a legislação específica permita, privilegiando-se as espécies da flora autóctone.

2 — Para além do referido no número anterior são possíveis a pastorícia, o recreio e o aproveitamento cinegético.

3 — A edificabilidade só é permitida quando se verifique a existência de parcela mínima igual ou superior a 4 ha.

4 — Os sistemas de abastecimento de água e esgotos deverão ser autónomos, não devendo todavia do seu funcionamento resultar uma situação de insalubridade quer na própria parcela quer nas limitrofes.

5 — A solução do projecto deverá garantir o equilíbrio da paisagem e a integração na área envolvente.

6 — Quando as parcelas se destinam à habitação, só são permitidas habitações unifamiliares com um máximo de dois pisos e a área de ocupação não poderá exceder 200 m².

7 — Quando destinada a outros fins não pode exceder um piso, nem é permitida a inutilização do solo superior a 2 % da superfície da parcela.

8 — Exceptuam-se do prescrito nos n.ºs 6 e 7 os equipamentos públicos e empreendimentos turísticos, cujos parâmetros de edificabilidade ficam sujeitos a apreciação específica pela Câmara Municipal e entidades competentes, não deixando contudo de se observar o disposto nos n.ºs 4 e 5 deste artigo.

9 — Quando estiverem sujeitas ao regime florestal deverão observar o que nele estiver estabelecido.

SUBSECÇÃO II

Florestas de uso condicionado

Artigo 31.º

Uso e ocupação

1 — Os planos de exploração destas áreas deverão assumir um carácter de protecção atendendo às características de maior sensibilidade e fragilidade ambiental.

2 — Deverá ser privilegiada a regeneração natural ou reflorestação preservando e fomentando o desenvolvimento de todos os estratos vegetais com carácter de protecção do solo e da água.

3 — É interdita a instalação de actividades que sejam fontes de poluição directa ou indirecta.

4 — Não deverão ser permitidas plantações monoespecíficas de crescimento rápido.

5 — Quando estiverem sujeitas ao regime florestal, deverão observar o que nele estiver estabelecido.

6 — Outras acções e usos possíveis devem sujeitarse ao disposto na lei em vigor.

SUBSECÇÃO III

Espaços agro-florestais

Artigo 32.º

Uso e ocupação

1 — Nestas áreas deve ser privilegiada a diversidade da paisagem e salvaguardado o seu equilíbrio ecológico.

2 — Devem favorecer-se as acções de manutenção e recuperação do revestimento vegetal, nomeadamente a regeneração natural, sendo permitidas acções de repovoamento florestal e melhoramento das pastagens.

3 — Sempre que estiverem presentes os ecossistemas da REN, constituem áreas vedadas à edificação e sujeitas ao regime daquela corrente.

4 — A edificabilidade só é permitida desde que se verifique a existência de parcela mínima igual ou superior a 4 ha.

5 — Os sistemas de abastecimento de água e esgotos deverão ser autónomos, não devendo todavia do seu funcionamento resultar uma situação de insalubridade quer na própria parcela quer nas limítrofes.

6 — A solução do projecto deverá garantir o equilíbrio da paisagem e a integração na área envolvente.

7 — Quando destinada à habitação, só são permitidas habitações unifamiliares com um máximo de dois pisos e a área de ocupação não poderá exceder 200 m².

8 — Quando destinada a outros fins não pode exceder um piso, nem é permitida a inutilização do solo superior a 2% da superfície da parcela.

9 — Quando estiverem sujeitas ao regime florestal deverão observar o que nele estiver estabelecido.

10 — Exceptuam-se do prescrito nos n.ºs 7 e 8 os equipamentos públicos e empreendimentos turísticos, cujos parâmetros de edificabilidade ficam sujeitos a apreciação específica pela Câmara Municipal e entidades competentes, não deixando contudo de se observar o disposto nos n.ºs 5 e 6 deste artigo.

SECÇÃO VII

Espaços naturais e culturais

Artigo 33.º

Caracterização

1 — Os espaços naturais e culturais integram áreas de elevado valor patrimonial e de reconhecido interesse cultural e paisagístico, subordinadas às exigências e condicionalismos impostos pela necessidade da sua protecção, conservação e reabilitação.

2 — Os espaços naturais e culturais compreendem as áreas de protecção natural e paisagística e as áreas de protecção do património arqueológico e edificado classificado.

SUBSECÇÃO I

Áreas de protecção natural e paisagística

Artigo 34.º

Âmbito

As áreas de protecção natural e paisagística integram:

- a) Áreas de protecção ao sistema de aquíferos subterrâneos e de superfície;
- b) Linhas de água e zonas ameaçadas por cheias;
- c) Áreas com risco de erosão;
- d) Matas climáticas;
- e) Áreas de protecção à avifauna.

DIVISÃO I

Áreas de protecção ao sistema de aquíferos subterrâneos e de superfície

Artigo 35.º

Caracterização

São áreas que, devido à natureza do solo, substrato geológico e condições morfológicas do terreno, apresentam características hidrogeológicas específicas de elevada permeabilidade, favorecendo a infiltração das águas e contribuindo para a alimentação dos aquíferos, incluindo-se cabalmente na REN.

Artigo 36.º

Uso e ocupação

1 — É interdito o desenvolvimento de actividades e a realização de obras ou acções que impliquem a deterioração do ambiente, com reflexos na qualidade e quantidade das águas subterrâneas, nos termos da legislação em vigor.

2 — A abertura de poços, captações, armazenamento ou desvio de águas ficam sujeitos a licenciamento por parte da Câmara Municipal.

3 — As áreas de captação de águas subterrâneas para abastecimento público encontram-se protegidas por dois perímetros:

- a) Nos perímetros de protecção próxima, incluídos num raio de 50 m em torno da captação não podem existir ou serem instalados, nomeadamente: depressões onde se possam acumular águas pluviais, linhas de água não revestidas, caixas ou caleiras subterrâneas sem esgoto devidamente tratado, canalizações, habitações e instalações industriais;
- b) Nos perímetros de protecção à distância, incluídos num raio de 100 m em torno da captação, não podem existir ou serem instalados, nomeadamente: fossas e sumidouros de águas negras, outras captações, rega com águas negras, nitréiras, currais, estábulos, matadouros, instalações sanitárias e industriais com efluentes poluentes, excepto se dotadas de tratamento completo dos efluentes.

DIVISÃO II

Linhas de águas e zonas ameaçadas por cheias

Artigo 37.º

Caracterização e regime

1 — Constituem sistemas naturais de elevado valor ecológico, não sendo de admitir qualquer alteração do seu uso.

2 — Nestas áreas não é permitida qualquer edificação ou construção, exceptuando-se as pequenas construções de carácter precário de apoio à actividade agrícola.

3 — Estruturas de recreio poderão ser instaladas desde que deviamente justificadas e de acordo com a legislação em vigor, devendo o respectivo projecto promover a integração paisagística, a manutenção do funcionamento natural do leito de cheia e um adequado planeamento das infra-estruturas de saneamento básico.

4 — O uso e ocupação destes espaços deverá observar o disposto na legislação em vigor.

DIVISÃO III

Áreas com risco de erosão

Artigo 38.º

Regime

O uso e ocupação destas áreas deverá observar o disposto no regime legal da REN.

DIVISÃO IV

Matas climáticas

Artigo 39.º

Caracterização

As matas climáticas são áreas onde existem formações florestais indígenas e que devem ser protegidas pela sua diversidade biológica.

Artigo 40.º

Uso e ocupação

1 — O uso e ocupação destas áreas deverá ser compatível com o referido no artigo anterior, privilegiando-se as práticas tradicionais de utilização destes espaços.

2 — Não é permitido o corte raso nem a introdução de novas espécies.

3 — Não são permitidas grandes mobilizações de terreno, efectuadas por máquinas industriais.

4 — A localização e o dimensionamento de estruturas de fruição das matas climáticas, bem como as infra-estruturas e equipamentos necessários, deverão ser justificados em estudos de enquadramento e impacte, devendo ainda observar-se o disposto no artigo 28.º, n.º 6 e 9, deste Regulamento.

DIVISÃO V

Áreas de protecção à avifauna

Artigo 41.º

Caracterização e regime

1 — As áreas de protecção à avifauna são constituídas por um conjunto de *habitats* próprio ao desenvolvimento de comunidades de aves típicas protegidas por legislação específica.

2 — É proibida qualquer alteração do uso e ocupação que ponha em causa a existência e o desenvolvimento dessas espécies.

SUBSECÇÃO II

Áreas de protecção ao património arqueológico e edificado

Artigo 42.º

Regime

1 — Os elementos de património classificado ou em vias de classificação beneficiam da delimitação de zonas de protecção destinadas a preservar a ambiência arquitectónica, paisagística, histórica e etnográfica.

2 — Sempre que no decorrer de qualquer obra sejam encontrados elementos arqueológicos ou outros de valor patrimonial, os trabalhos serão suspensos, devendo tal facto ser, de imediato, comunicado à Câmara Municipal, que dará conhecimento deste à respectiva direcção regional do Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico.

3 — Nos casos previstos no número anterior, e sem prejuízo das competências atribuídas a outras entidades, compete à autarquia condicionar o prosseguimento dos trabalhos à observância de regras a estabelecer para cada caso, mediante trabalhos de prospecção e escavação dos vestígios a realizar no mais curto prazo de tempo.

4 — As condições de intervenção nas áreas de protecção deverão ser fixadas em plano de pormenor ou em plano de salvaguarda e valorização.

5 — A intervenção nas áreas de protecção não pode, de forma alguma, implicar soluções de dissonância, quer do ponto de vista arquitectónico quer paisagístico.

Artigo 43.º

Uso e ocupação

1 — Nestes espaços deve ser privilegiada a protecção e conservação dos valores existentes e os que possam vir a surgir no futuro.

2 — Todos os sítios arqueológicos inventariados e constantes da carta arqueológica, excepto as notícias de vestígios e imóveis classificados como zona especial de protecção (ZEP), têm uma zona de protecção correspondente a um perímetro de 50 m a partir do limite exterior da sua área.

3 — Todos os sítios referidos no ponto anterior e respectivas zonas de protecção não poderão ser objecto de quaisquer intervenções sem parecer prévio favorável da Câmara Municipal e da direcção regional do Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico.

4 — Qualquer intervenção em zonas com notícias de vestígios deverá ser precedida de trabalhos de prospecção arqueológica, por forma a identificar e delimitar o sítio arqueológico.

5 — Qualquer alteração do uso actual destes espaços e acções que envolvam a mobilização de terrenos torna obrigatória a presença de um especialista em arqueologia.

SECÇÃO VIII

Espaços de desenvolvimento turístico

Artigo 44.º

Caracterização e categorias

1 — Estes espaços apresentam áreas com potencialidades para o desenvolvimento de actividades turísticas, cujo aproveitamento pressupõe uma intervenção planeada e coerente.

2 — Compreendem-se nestes espaços as áreas de desenvolvimento turístico e os núcleos com interesse turístico, ambos delimitados na carta de ordenamento.

Artigo 45.º

Uso e ocupação

1 — As áreas de desenvolvimento turístico constituem unidades operativas de planeamento e de gestão, estando por isso sujeitas a estudos mais pormenorizados, incluindo-se nesta categoria Lamelas, Casas Novas e Bragadas.

2 — Em qualquer destas áreas o estudo a elaborar deverá respeitar as características do sítio e as unidades que o compõem.

3 — Até à elaboração dos planos referidos não é permitida a alteração do uso actual.

4 — Os núcleos de desenvolvimento turístico são constituídos por zonas cujos valores histórico, cultural e paisagístico apresentam potencialidades para a atracção de turistas, nomeadamente Limões e Agunchos.

SECÇÃO IX

Espaços-canais e espaços de protecção a infra-estruturas primárias

Artigo 46.º

Caracterização e categorias

1 — Os espaços-canais e espaços de protecção a infra-estruturas primárias correspondem a corredores activados por infra-estruturas e que têm efeito de barreira física dos espaços que as marginam.

2 — Os espaços-canais e espaços de protecção compreendem:

a) Rede viária, constituída por:

Rede de estradas nacionais;
Rede viária municipal:

Estradas municipais principais;
Estradas municipais secundárias;
Outras estradas e caminhos;

b) Rede eléctrica;

c) Rede de distribuição de água e rede de drenagem de esgotos;

d) Áreas de depósitos de resíduos sólidos;

e) Rede de drenagem de esgotos e estações de tratamento de águas residuais;

f) Áreas de protecção à implantação de futuras albufeiras;

g) Área de protecção à mini-hídrica;

h) Rede de rega.

SUBSECÇÃO I

Rede viária

Artigo 47.º

Regime

1 — Ao longo do traçado da rede viária é estabelecida a interdição de edificação nas situações seguintes:

a) Rede de estradas nacionais: as faixas de protecção da via e dos nós de ligação são as fixadas na legislação em vigor;

b) Rede de estradas municipais:

Estradas municipais principais:

EMP 312 (troço desclassificado da EN 312) — faixa de respeito de 10 m a contar do limite da plataforma, sem prejuízo do afastamento superior relacionado com a especificidade do destino da edificação;

Faixa de respeito de 5 m para cada lado a contar do limite da plataforma nas restantes estradas municipais.

2 — Sem prejuízo da legislação em vigor, o acesso às estradas nacionais e vias municipais será condicionado à caracterização viária que vier a ser fixada nas unidades operativas de planeamento e gestão.

SUBSECÇÃO II

Rede eléctrica

Artigo 48.º

Regime

A instalação de linhas eléctricas de alta tensão bem como a edificação e qualquer construção na sua área de protecção deverão obedecer ao estipulado na legislação em vigor.

SUBSECÇÃO III

Rede de distribuição de água e rede de drenagem de esgotos

Artigo 49.º

Regime

1 — Não é permitida a edificação sobre colectores de rede de esgotos, públicos ou privados.

2 — Nos casos em que não seja possível outra solução, as obras deverão ser efectuadas de forma que os colectores fiquem completamente estanques e sejam visitáveis.

Artigo 50.º

Uso e ocupação

1 — Fora das zonas urbanas e urbanizáveis é interdita a construção ao longo de uma faixa de 4 m, medida para cada lado do traçado das condutas de adução e das condutas distribuidoras de água.

2 — Fora das zonas urbanas é interdita a plantação de árvores ao longo da faixa de 10 m, medida para cada lado do traçado das condutas de água, cujo sistema radicular no seu processo de crescimento possa prejudicar a conduta de água.

3 — É interdita a deposição de resíduos sólidos ao longo da faixa de 5 m, medida para cada um dos lados das condutas de adução de água e de distribuição de água.

SUBSECÇÃO IV

Áreas de depósitos de resíduos sólidos

Artigo 51.º

Uso e ocupação

1 — É fixada uma área vedada à edificação com uma largura de 500 m medidos a partir dos limites da área de depósito de resíduos sólidos.

2 — É obrigatória a construção de uma cortina arbórea nos limites do aterro sanitário.

3 — As áreas de depósitos de resíduos sólidos deverão possuir sistema de drenagem que impeça a contaminação das linhas de água naturais, superficiais ou subterrâneas.

SUBSECÇÃO V

Rede de drenagem de esgotos e estações de tratamento de águas residuais

Artigo 52.º

Caracterização e regime

1 — É interdita a execução de construções numa faixa de 3 m, medida para cada um dos lados dos emissários.

2 — É interdita a construção numa faixa de 200 m definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento dos efluentes.

3 — É interdita a deposição de resíduos sólidos ao longo de uma faixa de 5 m, medida para cada um dos lados dos emissários e das redes de drenagem de esgotos.

SUBSECÇÃO VI

Áreas de protecção à implantação de futuras albufeiras

Artigo 53.º

Regime

1 — Não é permitida a alteração do uso das áreas incluídas na área de protecção.

2 — A edificabilidade em geral é interdita, ficando no entanto sujeita ao parecer das entidades competentes.

SUBSECÇÃO VII

Área de protecção à mini-hídrica

Artigo 54.º

Regime

Não são permitidas acções que ponham em causa o bom funcionamento da mini-hídrica, as quais carecem de prévia aprovação das entidades competentes.

SECÇÃO X

Rede de rega

Artigo 55.º

Regime

1 — Não são permitidas acções que ponham em causa o bom funcionamento destas infra-estruturas de rega.

2 — Deve observar-se o disposto no regime estabelecido em lei geral.

CAPÍTULO III

Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 56.º

Caracterização

As unidades operativas de planeamento e gestão constituem áreas de intervenção com um tratamento urbanístico de nível mais detalhado.

Artigo 57.º

Regime

1 — São estabelecidas as seguintes unidades operativas de planeamento e gestão, as quais se encontram identificadas na plantas de ordenamento:

a) Áreas sujeitas a planos existentes ou em curso (PU):

PU1 — Plano de Urbanização de Salvador;
PU2 — Plano de Urbanização de Cerva;

b) Áreas a sujeitar a planos de pormenor (PP):

PP1 — Planos de Pormenor das Zonas Industriais de Portela de Santa Eulália e Bragadas;
PP2 — Plano de Pormenor de Agunchos;
PP3 — Plano de Pormenor de Limões;
PP4 — Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico de Lamelas;
PP5 — Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico de Bragadas;
PP6 — Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico de Casas Novas;
PP7 — Plano de Recuperação Paisagística da Área Degradada de Rio Mau;
PE — planos especiais.

2 — Nos termos da legislação em vigor, para o período de elaboração dos Planos deverão vigorar medidas preventivas e, caso seja possível, em sua substituição, a fixação de normas provisórias.

3 — Até à elaboração dos planos não é permitida a alteração do uso actual.















