

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/98

A Assembleia Municipal de Ferreira do Alentejo aprovou, em 27 de Setembro de 1996, 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, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se ainda a conformidade do Plano Director Municipal de Ferreira do Alentejo com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção:

Do disposto nos artigos 10.º e 11.º do Regulamento do Plano, quando as acções a praticar em áreas pertencentes aos espaços agrícolas e aos espaços florestais que se sobreponham a áreas afectas à Reserva Ecológica Nacional contrariem o preceituado no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril;

Do disposto nos artigos 29.º e 30.º do Regulamento, por tratarem de matéria não abrangida pelo n.º 2 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro.

De assinalar que a referência aos Decretos-Leis n.ºs 14/77, de 6 de Janeiro, e n.º 172/88, de 16 de Maio, constante da alínea c) no n.º 4 do artigo 11.º do Regulamento, deverá ser reconduzida ao Decreto-Lei n.º 11/97, de 14 de Janeiro, o qual procedeu à sua revogação.

Importa sublinhar que a aplicação do disposto no n.º 13 do artigo 12.º do Regulamento deverá conformar-se com o regime legal específico em vigor, nomeadamente com o Decreto-Lei n.º 175/88, de 17 de Maio, e legislação complementar, e o Decreto-Lei n.º 139/89, de 28 de Abril.

É de salientar que a figura de «plano de detalhe apropriado», referida no n.º 2 do artigo 14.º do Regulamento, carece de existência legal, pelo que não pode ser considerada na execução do Plano Director Municipal, devendo reconduzir-se a um dos tipos de instrumentos de planeamento territorial legalmente previstos.

É também de mencionar que a referência à figura do «plano de salvaguarda», constante dos n.ºs 9 e 10 do artigo 18.º do Regulamento, deverá ser entendida como sendo para a figura do plano de pormenor, atendendo a que, com a revogação do n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, pelo artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 151/95, de 24 de Junho, os planos de salvaguarda e valorização deixaram de ter expressa consagração como planos municipais de ordenamento do território.

Note-se ainda que a figura de «estudo pormenorizado de conjunto», prevista no n.º 3 no artigo 25.º do Regu-

lamento, deve ser entendida como um simples instrumento técnico de execução do Plano e não como um instrumento de planeamento.

As cedências de terrenos previstas no artigo 31.º do Regulamento aplica-se o disposto no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, com a redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 26/96, de 1 de Agosto, no sentido de que as cedências deverão ser fixadas de acordo com a legislação e a operação de loteamento.

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.

O Plano Director Municipal de Ferreira do Alentejo 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.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho:

Assim:

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

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Ferreira do Alentejo.

2 — Excluir de ratificação os artigos 10.º e 11.º, quando nas áreas coincidentes com o regime da Reserva Ecológica Nacional se registre a sua violação, bem como os artigos 29.º e 30.º do Regulamento do Plano.

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

REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE FERREIRA DO ALENTEJO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito e área de intervenção

O Plano Director Municipal do concelho de Ferreira do Alentejo, adiante designado por PDM ou por Plano, constitui o instrumento definidor das linhas gerais da política de ordenamento físico e de gestão urbanística de todo o território municipal.

Artigo 2.º

Natureza jurídica e força vinculativa

1 — O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo.

2 — Quaisquer acções de iniciativa pública, privada ou cooperativa, a realizar na área de intervenção do PDM respeitarão obrigatoriamente as disposições do presente Regulamento, da carta de ordenamento, à escala de 1:25 000, e das cartas de zonamento dos aglomerados, às escalas 1:2000 e de 1:5000, anexas a este diploma e dele fazendo parte integrante.

3 — Na ausência de instrumentos de planeamento de hierarquia inferior, as orientações e disposições do Plano são de aplicação directa.

Artigo 3.º

Revisão, alteração ou suspensão do PDM

A revisão, alteração ou suspensão do PDM requer o procedimento estipulado pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

CAPÍTULO II

Ordenamento da ocupação do solo

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos regulamentares, são adoptadas as seguintes definições:

- a) Perímetro urbano — conjunto do espaço urbano, urbanizável e industrial que lhes seja contíguo em cada aglomerado;
- b) Parcela — área de terreno susceptível de vir a ser objecto de operação de loteamento e ou obras de urbanização;
- c) Lote — área de terreno, destinada à construção, resultante de uma operação de loteamento;
- d) Área de implantação — superfície de terreno ocupada pela implantação de uma edificação;
- e) Área de construção (ou área bruta de construção) — somatório das áreas brutas de todos os pisos de uma edificação, acima e abaixo do solo, incluindo os acessos verticais, com exclusão de garagens, instalações de apoio técnico em caves ou coberturas e ainda galerias ou espaços exteriores públicos cobertos pela edificação;
- f) Superfície impermeabilizada — área total de terreno ocupada por edificações, vias, passeios, estacionamento e demais obras que impermeabilizem o terreno;
- g) Índice de ocupação bruto — quociente da área total de construção pela área total da parcela a urbanizar;
- h) Índice de ocupação líquido — quociente da área de construção interna de um lote pela área do respectivo lote;
- j) Coeficiente de ocupação do solo (COS) — volume útil de construção (metros cúbicos) por metro quadrado de superfície da parcela ou lote.

SECÇÃO I

Usos dominantes do solo

Artigo 5.º

Identificação dos espaços

1 — Os espaços referidos na secção II deste capítulo que se encontram delimitados na carta de ordenamento, devidamente identificados na respectiva legenda, são os seguintes:

- a) Espaços urbanos;
- b) Espaços urbanizáveis;
- c) Espaços industriais;
- d) Espaços de indústria extractiva;
- e) Espaços agrícolas:
 - 1) Áreas de grande aptidão agrícola (áreas da RAN);
 - 2) Áreas predominantemente agrícolas;
- f) Espaços florestais:
 - 1) Áreas de montado de sobro e azinho;
 - 2) Áreas de exploração florestal intensiva;
- g) Espaços naturais e culturais:
 - 1) Áreas de protecção e valorização ambiental (áreas da REN);
 - 2) Áreas de protecção a património arqueológico e arquitectónico;
- h) Espaços-canais.

SECÇÃO II

Regime de administração urbanística dos espaços

Artigo 6.º

Espaços urbanos (regime geral)

1 — Os espaços urbanos caracterizam-se por disporem ou serem susceptíveis de vir a dispor, a curto ou médio prazo, de infra-estruturas

urbanísticas adequadas, por uma elevada concentração de edificações, e o seu solo destina-se predominantemente à construção e ou seus complementos não edificáveis.

2 — Consideram-se espaços urbanos as áreas consolidadas dos aglomerados urbanos existentes, tal como estão delimitadas na carta de ordenamento e nas cartas de zonamento dos aglomerados.

3 — Para a defesa e preservação da estrutura e do ambiente urbano, deverão as acções de reestruturação interna e de requalificação do espaço urbano ser sempre orientadas pelos instrumentos de planeamento previstos no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, nomeadamente os planos municipais de ordenamento do território (PMOT) de maior detalhe que o do PDM, projectos de loteamento ou outras figuras legais de planeamento.

4 — Estas acções devem sempre ter em conta os seguintes objectivos específicos:

- a) Recuperação, renovação ou reconversão dos sectores urbanos degradados;
- b) Respeito pelas características que conferem identidade própria ao centro urbano ou ao sector onde a acção incidir, nomeadamente no que se refere ao património urbano/arquitectónico e ou paisagístico;
- c) Ocupação prioritária das áreas livres intersticiais no interior dos aglomerados ou das áreas ocupadas mas em estado de abandono ou sem uso específico, para satisfação de carências na rede de equipamentos colectivos, de habitação ou serviços, de resolução de problemas de tráfego e estacionamento e de criação de espaços verdes e equipamentos de lazer;
- d) Reabilitação dos espaços industriais degradados ou dos armazéns devolutos, com eventual reutilização, devidamente justificada;
- e) Manutenção e valorização das linhas de água existentes, através da criação de espaços verdes de desenvolvimento linear;
- f) Garantia da qualidade do desenho urbano.

5 — Nestes espaços a construção de novas edificações pode efectuar-se em lotes já constituídos ou em parcelas cujas dimensões permitam o loteamento urbano.

6 — A edificação nestas áreas encontra-se regulamentada no capítulo III do presente documento, dedicado aos zonamentos do meio urbano.

7 — As actividades industriais das classes C e D são compatíveis com as zonas habitacionais, desde que sejam respeitados os condicionamentos a que alude o Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, actualizado pela redacção constante do Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto, bem como o disposto no Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

8 — A edificabilidade definida para cada uma das classes de espaço, quando estes se sobreponham ao Aproveitamento Hidroagrícola de Odivelas, só é permitida desde que sejam respeitados os condicionamentos previstos na legislação em vigor e o disposto nas seguintes alíneas:

- a) Tenha sido solicitada a exclusão do Aproveitamento Hidroagrícola de Odivelas (AHO) ao I HERA e este tenha sido autorizado;
- b) A edificabilidade de áreas do AHO não impeça nem obstrua a passagem da água nas infra-estruturas de rega.

Artigo 7.º

Espaços urbanizáveis (regime geral)

1 — Os espaços urbanizáveis ou áreas de expansão caracterizam-se pela sua vocação para a ocupação com fins urbanos e são constituídos pelos espaços contíguos ou intersticiais aos espaços urbanos, incluídos nos perímetros urbanos.

2 — Consideram-se espaços urbanizáveis as zonas relacionadas com os espaços urbanos, tal como se encontram delimitadas na carta de ordenamento e nas cartas de zonamento dos aglomerados.

3 — Para uma correcta definição destes espaços e para a sua articulação com os espaços urbanos contíguos ou envolventes devem as acções aí levadas a cabo ser orientadas por PMOT de escala apropriada, conforme o previsto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, por projectos de loteamento ou por outras figuras legais de planeamento.

4 — Estas acções devem sempre tomar em conta os seguintes objectivos específicos:

- a) Contenção do alastramento urbano desordenado, não infra-estruturado e de expressão urbanística desqualificada;

- b) Constituição de zonas de defesa e de controlo do impacte ambiental sobre a paisagem envolvente;
- c) Inclusão de equipamentos colectivos, mesmo quando não existam áreas especificamente delimitadas para o efeito, por forma a garantir a colmatação das necessidades apontadas para toda a área territorial, incluindo os espaços urbanos, aquando da sua programação;
- d) Manutenção e valorização das linhas de água, nomeadamente leitos de cheias e suas margens;
- e) Criação de espaços verdes de dimensões proporcionadas aos quantitativos populacionais envolventes;
- f) Garantir a qualidade técnica e estética do desenho urbano nos planos de pormenor.

5 — Enquanto não for licenciada a utilização urbana destes espaços vigorará para estas áreas o regime transitório constante das seguintes alíneas:

- a) Os terrenos que as integram deverão manter a utilização existente;
- b) Não serão autorizadas construções, com excepção das que, a título precário, se destinem ao apoio da actividade agrícola;
- c) São interditas as práticas de destruição do solo vivo e do coberto vegetal, de derrube de árvores e de alteração da topografia do solo.

6 — A edificação nestas áreas encontra-se regulamentada no Capítulo do presente documento, dedicado ao zonamento do meio urbano.

7 — A edificabilidade definida para cada uma das classes de espaço, quando estes se sobreponham ao AHO, só é permitida desde que sejam respeitados os condicionamentos previstos na legislação em vigor e o disposto nas seguintes alíneas:

- a) Tenha sido solicitada a exclusão do AHO ao I HERA e este tenha sido autorizado;
- b) A edificabilidade de áreas do AHO não impeça nem obstrua a passagem da água nas infra-estruturas de rega.

Artigo 8.º

Espaços industriais

1 — Os espaços industriais destinam-se à implantação de actividades industriais, podendo também incluir outras instalações de apoio a estas actividades, bem como estruturas de apoio a actividades do sector primário.

2 — O licenciamento de novas construções para as actividades industriais far-se-á prioritariamente dentro do perímetro da zona industrial e de serviços de Ferreira do Alentejo, conforme definido nas cartas de ordenamento e de zonamento.

3 — A ocupação deste perímetro industrial fica sujeita a plano de pormenor e reger-se-á pelo respectivo regulamento, onde se definirão em detalhe as condicionantes urbanísticas, os alinhamentos, os usos permitidos, os tipos de construção, assim como as necessidades de infra-estruturas e equipamentos complementares, assegurando-se a devida integração das ocorrências preexistentes na área definida, bem como a ligação a sistema de saneamento autónomo.

4 — Como índices genéricos para a zona industrial e de serviços apontam-se os seguintes valores:

- a) Coeficiente de ocupação do solo global máximo para a área do plano de pormenor — 3,5 m³/m²;
- b) Área de implantação das construções — até um valor máximo equivalente a 50 % da área do lote.

5 — Para os estabelecimentos industriais existentes fora dos espaços industriais, de classe B ou C, mas cuja alteração implique mudança para a classe B e devidamente autorizados antes da entrada em vigor do PDM, poderá ser autorizada a ampliação/alteração e ser passada a respectiva certidão de localização, após análise caso a caso e parecer favorável da Câmara Municipal, a qual deve solicitar parecer à entidade que tutela o estabelecimento industrial e à entidade do Ministério do Ambiente e Recursos Naturais que intervém no licenciamento.

6 — É permitida a localização de unidades industriais isoladas fora do perímetro industrial definido, em condições que em seguida se especificam:

- a) A actividade a implementar se relacione directamente com a classe de espaço em que se insere;
- b) Índice de ocupação bruto, incluindo anexos, inferior ou igual a 0,05;
- c) No caso de parcelas inferiores a 5000 m², admite-se um índice de ocupação bruto inferior ou igual a 1;

- d) A percentagem máxima de solo impermeabilizado, incluindo vias de circulação, parques de estacionamento, depósitos de matérias-primas, produtos acabados e desperdícios, não pode ultrapassar 10 % da superfície total da parcela;
- e) A altura máxima de qualquer corpo da construção, exceptuando depósitos de água, silos ou instalações especiais tecnicamente justificáveis, não pode ultrapassar os dois pisos correntes;
- f) O afastamento mínimo da construção aos limites da parcela será igual a 30 m;
- g) O estacionamento a prever será na proporção de um lugar por cada 200 m² de área bruta coberta;
- h) Os espaços livres não impermeabilizados serão ajardinados e arborizados;
- i) Os edifícios industriais, armazéns e depósitos serão protegidos por faixas de árvores;
- j) Os acessos viários a criar no interior da parcela não poderão ter faixas de largura superior a 3 m, podendo no entanto incluir alargamentos pontuais para cruzamento de veículos, e o seu revestimento não poderá ser realizado com materiais que impermeabilizem o solo;
- l) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos serão garantidos através de sistemas autónomos;
- m) Os efluentes resultantes da produção industrial apenas poderão ser lançados em linhas de drenagem natural após tratamento bacteriológico e químico em estação própria.

Artigo 9.º

Espaços de indústria extractiva

1 — Os espaços de indústria extractiva são constituídos pelas áreas concessionadas para exploração mineira, onde se levam a efeito actividades de extracção de recursos do subsolo.

2 — Nestes espaços fica condicionada qualquer intervenção que, pela sua natureza, comprometa o aproveitamento dos recursos existentes.

3 — À medida que as áreas exploradas forem abandonadas, o proprietário obriga-se a proceder à sua recuperação paisagística, tal como o estabelece os Decretos-Leis n.ºs 89/90 e 90/90, de 16 de Março.

Artigo 10.º

Espaços agrícolas

1 — Os espaços agrícolas, sendo aqueles que possuem as características mais adequadas à actividade agrícola, incluem duas categorias principais de espaços: as áreas de grande aptidão agrícola (áreas da RAN), que integram a subcategoria das áreas agrícolas ecologicamente sensíveis, e as áreas de uso agrícola predominante.

2 — Nestes espaços é interdito o loteamento urbano, admitindo-se, no entanto, a edificação de instalações, incluindo as habitacionais, de apoio às actividades agrárias, bem como a localização de equipamentos turísticos, nos termos que se explicitam nos pontos seguintes.

3 — Nas áreas de grande aptidão agrícola (áreas da RAN), genericamente *non aedificandi*, vigora em tudo o disposto no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, e no Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro, e demais legislação aplicável, nomeadamente no que respeita às áreas de regadio, e ainda, relativamente às possibilidades de edificação, as seguintes disposições:

- a) A área da parcela deverá ser maior ou igual a 2,5 ha, salvo em casos excepcionais devidamente justificados e com enquadramento na legislação em vigor;
- b) O índice de ocupação bruto, incluindo edificações existentes, não pode exceder o valor de 0,02;
- c) A superfície total de solo impermeabilizado não pode exceder 700 m²;
- d) A altura máxima das edificações, exceptuando silos, depósitos de água e instalações especiais, é de dois pisos;
- e) O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela é de 20 m;
- f) Os acessos viários a criar no interior da parcela não poderão ter faixas de largura superior a 3 m, podendo no entanto incluir alargamentos pontuais para cruzamento de veículos, e o seu revestimento não poderá ser realizado com materiais que impermeabilizem o solo;
- g) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos serão assegurados por sistemas autónomos;
- h) Nas situações de reconstrução simples de edifícios existentes em estado de ruína, autoriza-se um aumento da área de implantação de 30 % no caso de se destinarem a apoio agrícola, agro-pecuário, florestal ou turístico.

4 — A subcategoria das áreas agrícolas ecologicamente sensíveis respeita a inclusão de superfícies de drenagem natural, habitualmente designadas por cabeceiras de linhas de água, incluídas no sistema territorial da REN.

5 — Nestas áreas, onde se promove o especificado no n.º 8 do artigo 12.º, adopta-se, na generalidade, o disposto no n.º 3 do presente artigo, à excepção da superfície máxima de solo impermeabilizável, que neste caso será de 500 m².

6 — Nas áreas de uso agrícola predominante, onde se privilegia o uso agrícola, poderão, no entanto, ocorrer outros usos, nomeadamente usos agro-florestais, florestais, silvo-pastoris, e ainda, mediante estudos que contemplem a legislação em vigor, empreendimentos de turismo de habitação, agro-turismo e turismo rural, respeitando as seguintes disposições:

- a) A área da parcela deverá ser maior ou igual a 2,5 ha, salvo em casos excepcionais devidamente justificados e com enquadramento na legislação em vigor;
- b) O índice de ocupação bruto, incluindo edificações existentes, não pode exceder o valor de 0,03;
- c) A superfície total de solo impermeabilizado não pode exceder 1100 m²;
- d) A altura máxima das edificações, exceptuando silos, depósitos de água e instalações especiais, é de dois pisos;
- e) O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela é de 20 m;
- f) Os acessos viários no interior da parcela não poderão ter faixas de largura superior a 2 m, podendo no entanto incluir alargamentos pontuais para cruzamento de veículos, e o seu revestimento não poderá ser realizado com materiais que impermeabilizem o solo;
- g) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos serão assegurados por sistemas autónomos;
- h) Nas situações de reconstrução simples de edifícios existentes em estado de ruína, autoriza-se um aumento da área de implantação de 50% no caso de se destinarem a apoio agrícola, agro-pecuário, florestal, industrial ou turístico;
- j) A edificabilidade para usos não agrários só será permitida caso não afecte negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico, quer da sua utilização.

Artigo 11.º

Espaços florestais

1 — Os espaços florestais, sendo aqueles que possuem uma cobertura florestal dominante de manifesta importância para o equilíbrio ambiental ou beleza da paisagem e ainda aqueles que se destinam à produção florestal, incluem duas categorias de espaços: os montados de sobre e azinho e as áreas de exploração florestal intensiva, de pinheiro e eucalipto.

2 — Nas áreas incluídas nestes espaços é interdito o loteamento urbano, admitindo-se no entanto a edificação de instalações, incluindo as habitacionais, de apoio às actividades agrícolas ou florestais, bem como a localização de equipamentos turísticos, nos termos do disposto nas alíneas constantes do n.º 3 do artigo 10.º

3 — Sendo proibidas nestas áreas quaisquer práticas de destruição do relevo natural, bem como do coberto vegetal sem finalidades de exploração, a eventual necessidade de derrube de árvores ou movimentos de terras para edificar restringir-se-á ao estritamente necessário à implantação das edificações. Nestas áreas podem ocorrer outros usos, nomeadamente agrícolas, relacionados com a densidade do coberto arbóreo, se tal se justificar tecnicamente e for permitido por lei.

4 — Nas áreas de montados, onde se privilegia a silvo-pastorícia:

- a) São permitidas as acções de melhoramento das pastagens, com a introdução de outras espécies, desde que se recorra a mobilizações mínimas de terreno e se utilizem formas de correcção e fertilização adequadas;
- b) São permitidas as acções de repovoamento florestal, com a aplicação de técnicas culturais não degradantes dos recursos em protecção, sendo no entanto preferível o repovoamento através da regeneração natural;
- c) A realização de quaisquer tipos de cortes ou de intervenções no montado carece de autorização nos termos da lei sectorial em vigor (Decreto-Lei n.º 14/77, de 6 de Janeiro, e Decreto-Lei n.º 172/88, de 16 de Maio).

5 — Nas áreas de exploração florestal intensiva, onde actualmente se pratica a produção florestal:

- a) As acções de reflorestação devem privilegiar as espécies autóctones e as formas de exploração tradicional, sendo de encerrar a sua futura reconversão em espécies de crescimento lento;
- b) Deverão igualmente ser atendidas as disposições dos Decretos-Leis n.ºs 175/88, de 17 de Maio, e 139/89, de 28 de Abril.

6 — Aos terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios aplica-se o disposto no Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro, e respectiva alteração, constante da Lei n.º 54/91, de 8 de Agosto.

Artigo 12.º

Espaços naturais e culturais

1 — Os espaços naturais e culturais incluem todas as áreas ou ocorrências pontuais que evidenciem uma maior sensibilidade ecológica, paisagística ou ambiental, bem como aquelas em que estão presentes valores patrimoniais de elevada relevância.

2 — Nestes espaços, onde se privilegia a protecção e a conservação dos valores presentes, incluem-se as áreas de protecção e valorização ambiental (áreas da REN), o biótopo CORINE da albufeira de Odivelas e os monumentos ou valores patrimoniais arqueológicos e arquitectónicos.

3 — Nas áreas correspondentes a manchas definidas como áreas de protecção e valorização ambiental, conforme delimitado na cartografia da REN e devidamente explicitado em relatório sectorial, e onde vigora em tudo o estipulado nos Decretos-Leis n.ºs 93/90, de 19 de Março, e 213/92, de 12 de Outubro, incluíram-se os seguintes subsistemas:

- a) Leitões dos cursos de água e zonas ameaçadas por cheias;
- b) Cabeceiras das linhas de água;
- c) Áreas de máxima infiltração;
- d) Zonas de protecção a lagoas;
- e) Zonas de protecção a albufeiras;
- f) Áreas com riscos de erosão.

4 — Sem prejuízo do estabelecido no Decreto-Lei n.º 93/90 e no Decreto-Lei n.º 213/92, nos solos que integram a REN são interditas:

- a) A instalação de depósitos de sucata, de resíduos sólidos, de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos e de veículos;
- b) A descarga de efluentes não tratados.

5 — Consideram-se excepções às restrições referidas no número anterior as consideradas no n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro.

6 — As operações relativas à florestação e exploração florestal, quando decorrentes de projectos aprovados ou autorizados pela Direcção-Geral de Florestas, exceptuam-se ao regime da REN, estabelecido no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 13 de Março.

7 — Nos leitões dos cursos de água e zonas ameaçadas por cheias interdita-se todas as acções que prejudiquem o escoamento e a qualidade das águas, ou que se traduzam na destruição da vegetação ribeirinha; nos leitões dos cursos de água deverá preservar-se e fomentar o desenvolvimento das formações de vegetação ripícola; nas zonas ameaçadas por cheias são de admitir os usos agrícolas com carácter extensivo, a silvicultura não intensiva, a floresta de protecção natural e os usos relacionados com actividades de lazer.

8 — Nas zonas ameaçadas por cheias a edificabilidade limitar-se-á a instalações de apoio às actividades de lazer, com carácter precário.

9 — Nas cabeceiras de linhas de água, onde todas as actividades que tiverem lugar deverão promover a infiltração das águas pluviais, evitando os fenómenos de erosão hídrica e contribuindo para o aumento da quantidade e melhoria da qualidade da água disponível ao longo do ano, privilegiar-se-á a plantação de estratos arbóreos e arbustivos de espécies indígenas, havendo vantagens significativas com a plantação de folhosas.

10 — Nestas áreas, a edificabilidade limitar-se-á a instalações agrícolas ou habitacionais dos titulares das explorações, turismo ou agro-turismo, desde que os prédios se integrem totalmente na REN, sendo permitidas obras de remodelação, ampliação ou beneficiação, obedecendo aos seguintes parâmetros:

- a) O índice de ocupação bruto, incluindo edificações existentes, não pode exceder o valor de 0,02;

- b) A superfície total de solo impermeabilizado não pode exceder 500 m²;
- c) A altura máxima das edificações, exceptuando silos, depósitos de água e instalações especiais, é de dois pisos.

11 — Nas áreas de máxima infiltração, onde se interditam todas as actividades susceptíveis de contaminarem os aquíferos de subsolo, e especificamente o depósito de adubos e o uso de pesticidas não biodegradáveis, bem como as acções que possam vir a diminuir ou alterar o regime de infiltração das águas pluviais, admitem-se os usos agrícolas com carácter extensivo, a silvicultura não intensiva e a floresta de protecção natural.

12 — Nestas zonas a edificabilidade limitar-se-á a instalações de carácter precário.

13 — Nas áreas de protecção a lagoas e albufeiras, onde se interditam todas as actividades que prejudiquem a qualidade das águas ou reduzam a sua captação, não se admite a plantação de espécies de rápido crescimento, salvo em casos excepcionais, quando se destinem a servir de «cortinas de protecção», desde que com justificação fundamentada e enquadramento na legislação em vigor.

14 — Na faixa de protecção definida para a barragem de Odivelas, o uso, ocupação e transformação do solo só poderá ser promovido mediante um plano de ordenamento do conjunto da albufeira e das suas margens, a realizar em colaboração com a Câmara de Alvíto e ou outras entidades interessadas, que respeite, obrigatoriamente, as condições ecológicas que permitem a presença da avifauna invernante, conforme descrito no Projecto CORINE.

15 — Nas áreas com riscos de erosão, onde se interditam todas as actividades que possam induzir ou agravar a erosão do solo, privilegiar-se-á a florestação de protecção, favorecendo-se o revestimento arbustivo e subarbustivo com espécies autóctones.

16 — Nestas áreas, a edificabilidade limitar-se-á a instalações agrícolas ou habitacionais dos titulares das explorações, turismo ou agroturismo, desde que os prédios se integrem totalmente na REN, sendo permitidas obras de remodelação, ampliação ou beneficiação, obedecendo aos seguintes parâmetros:

- a) O índice de ocupação bruto, incluindo edificações existentes, não pode exceder o valor de 0,02;
- b) A superfície total de solo impermeabilizado não pode exceder 500 m²;
- c) A altura máxima das edificações, exceptuando silos, depósitos de água e instalações especiais, é de dois pisos.

17 — Consideram-se áreas de património arquitectónico a proteger o centro histórico-tradicional de Ferreira do Alentejo e o aglomerado urbano tradicional de Peroguarda, conforme definidos nas UOP 4 e UOP 34, respectivamente (artigo 14.º), para as quais se propõe a elaboração dos planos de pormenor de salvaguarda adequados.

18 — A Capela do Calvário, na sede do concelho, classificada como valor concelhio, conforme o Decreto-Lei n.º 31/83, de 9 de Maio, encontra-se assinalada nas cartas síntese de ordenamento e de condicionantes, considerando-se uma zona de protecção ao imóvel de 50 m em redor dos limites da ocorrência, onde vigorará o estabelecido naquele documento legal.

19 — Consideram-se áreas de património arqueológico a proteger os locais registados e assinalados nas cartas síntese de ordenamento e de condicionantes, nos quais se considera uma zona de protecção *non aedificandi* de 50 m em redor dos limites das ocorrências.

Artigo 13.º

Espaços-canais

1 — Os espaços-canais correspondem a corredores activados por infra-estruturas e que têm efeito de barreira física aos espaços que os marginam e referem-se às faixas de servidão de vias rodoviárias, redes de saneamento básico, redes de distribuição de água potável e linhas de alta tensão e de distribuição de energia eléctrica.

2 — As faixas marginais das rodovias, desde que decorram fora dos espaços urbanos ou urbanizáveis, submeter-se-ão ao regime de servidões estabelecido pelos Decretos-Leis n.ºs 13/94, 380/85, 13/71 e 360/77, Lei n.º 2037, de 19 de Agosto de 1949, Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961, e demais legislação aplicável.

3 — Quando as vias atravessarem áreas pertencentes a espaços urbanos ou urbanizáveis, as servidões serão estabelecidas caso a caso, nos planos de urbanização ou planos de pormenor dessas áreas, no respeito pela legislação em vigor.

4 — As servidões às redes de saneamento básico e às redes de distribuição de água potável regem-se pelo Decreto-Lei n.º 158/70, Portaria n.º 10 367 e Portaria n.º 11 388 e demais legislação aplicável.

5 — Sem prejuízo do estabelecido na lei, as servidões às redes de saneamento básico e às redes de distribuição de água potável pode-

rão vir a merecer melhores definições de pormenor, no âmbito dos projectos a desenvolver pelos Serviços Municipalizados.

6 — Os corredores de protecção às linhas de alta tensão, bem como as servidões de passagem de redes de distribuição de energia eléctrica, regem-se pelo disposto no Decreto Regulamentar n.º 1/92 e no Decreto-Lei n.º 740/74 e demais legislação aplicável.

Artigo 14.º

Unidades operativas de planeamento (UOP)

1 — Os perímetros urbanos, entendidos conforme a definição constante do artigo 4.º do presente Regulamento e segundo a respectiva representação na carta de ordenamento, constituem unidades operativas de planeamento (UOP), por se tratar de áreas que, pela sua homogeneidade estrutural, devem ser objecto de estudos pormenorizados de conjunto, a particularizar em PMOT de escala apropriada.

2 — As unidades operativas de planeamento definidas no interior dos perímetros urbanos, com a correspondente representação nas cartas de zonamento dos aglomerados, deverão ser estudadas em planos de detalhe apropriado, projectos de loteamento ou outras figuras legais de planeamento que conduzam a soluções de conjunto e são as seguintes:

- UOP 1 — zona industrial e de serviços de Ferreira do Alentejo;
- UOP 2 — zona do Parque de Exposições e Feira de Ferreira do Alentejo;
- UOP 3 — zona de habitação social de Ferreira do Alentejo;
- UOP 4 — centro histórico-tradicional de Ferreira do Alentejo;
- UOP 5 — zona periurbana norte de Ferreira do Alentejo;
- UOP 6 — zona 1 de expansão urbana de Ferreira do Alentejo;
- UOP 7 — zona 2 de expansão urbana de Ferreira do Alentejo;
- UOP 8 — zona 3 de expansão urbana de Ferreira do Alentejo;
- UOP 9 — zona 4 de expansão urbana de Ferreira do Alentejo;
- UOP 10 — zona 5 de expansão urbana de Ferreira do Alentejo (terminal rodoviário);
- UOP 11 — zona desportiva de Ferreira do Alentejo;
- UOP 12 — zona periurbana poente de Ferreira do Alentejo;
- UOP 13 — zona de equipamento de apoio à terceira idade de Ferreira do Alentejo;
- UOP 14 — zona do Tribunal de Ferreira do Alentejo;
- UOP 15 — zona de expansão do cemitério de Ferreira do Alentejo;
- UOP 16 — zona intersticial a consolidar de Figueira de Cavaleiros;
- UOP 17 (17a, 17b e 17c) — zonas de expansão urbana de Figueira de Cavaleiros;
- UOP 18 — zona de infra-estruturas económicas de Figueira de Cavaleiros;
- UOP 19 (19a e 19b) — zonas de expansão urbana de Alfundão;
- UOP 20 — zona de protecção e enquadramento de Alfundão;
- UOP 21 (21a e 21b) — zonas de expansão urbana de Odivelas;
- UOP 22 (22a e 22b) — zonas de expansão urbana e de infra-estruturas económicas de Canhestros;
- UOP 23 — zona de protecção e enquadramento de Canhestros;
- UOP 24 — zona 1 de expansão urbana de Peroguarda;
- UOP 25 — zona 2 de expansão urbana de Peroguarda (incluindo variante projectada);
- UOP 26 — zona de protecção e enquadramento de Peroguarda;
- UOP 27 (27a e 27b) — zonas de expansão urbana e de infra-estruturas económicas de Santa Margarida do Sado;
- UOP 28 — zona de protecção e enquadramento de Santa Margarida do Sado;
- UOP 29 — zonas de expansão urbana e de infra-estruturas económicas de Olhas;
- UOP 30 — zonas de expansão urbana e de infra-estruturas económicas de Gasparões;
- UOP 31 — zonas de expansão urbana e de infra-estruturas económicas de Rouquenho;
- UOP 32 — zona de expansão urbana de Fortes;
- UOP 33 — zona marginal da barragem de Odivelas;
- UOP 34 — Peroguarda — aglomerado tradicional.

Artigo 15.º

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Para além do que se estabelece no presente Regulamento para as áreas compreendidas nas RAN e REN, para os espaços-canais referidos no artigo 13.º, bem como para as ocorrências patrimoniais referidas no artigo 12.º, consideram-se ainda as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, tal como se encontram

representadas na carta de condicionantes, para as quais vigora o estipulado na lei:

- a) Domínio público hídrico;
- b) Nascentes;
- c) Captações de água para abastecimento;
- d) Pedreiras e explorações de inertes;
- e) Marcos geodésicos;
- f) Áreas de aproveitamento hidroagrícola de Odivelas e do Roxo, sujeitas ao regime de fomento hidroagrícola e respectivas infra-estruturas referidas no Decreto Regulamentar n.º 84/82, de 4 de Novembro.

CAPÍTULO III

Zonamento dos aglomerados

Artigo 16.º

Descrição

1 — Neste capítulo, que complementa e desenvolve os artigos 6.º, 7.º e 8.º do capítulo II, descrevem-se os zonamentos urbanos constantes das cartas de zonamento dos aglomerados e explicitados nas respectivas legendas, estabelecendo-se quer os parâmetros urbanísticos a aplicar na generalidade quer aqueles que, em virtude da sua especificidade, exijam uma definição particular.

2 — A edificabilidade definida para cada uma das classes de espaço, quando estas se sobreponham ao AHO, só é permitida desde que sejam respeitados os condicionamentos previstos na legislação em vigor e o disposto nas seguintes alíneas:

- a) Tenha sido solicitada a exclusão do AHO ao I HERA e este tenha sido autorizado;
- b) A edificabilidade de áreas do AHO não impeça nem obstrua a passagem da água nas infra-estruturas de rega.

Artigo 17.º

Hierarquia dos aglomerados urbanos

A dimensão das actuais áreas consolidadas, os quantitativos populacionais e a oferta de serviços estabelecem a seguinte hierarquia dos aglomerados urbanos:

- a) Nível 1 — Ferreira do Alentejo;
- b) Nível 2:

Figueira de Cavaleiros;
Alfundão;
Odivelas;
Canhestros;
Peroguarda;
Santa Margarida do Sado;

- c) Nível 3:

Olhas;
Ruins;
Gasparões;
Rouquenho;
Fortes.

Artigo 18.º

Zona urbana consolidada (ZUC)

1 — As áreas compreendidas nestas zonas caracterizam-se por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem ou estão em execução infra-estruturas primárias e secundárias e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade.

2 — Estas zonas conjugam funções habitacionais, comerciais e de serviços, incluindo equipamentos públicos e privados, e ainda todas aquelas que sejam compatíveis com o uso dominante, designadamente a função habitacional.

3 — Sem prejuízo do estipulado no RGEU, a construção de novas edificações, bem como a ampliação de edificações existentes, nestas zonas, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Serão sempre respeitados os alinhamentos predominantes definidos pelas edificações existentes no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado;
- b) A altura da fachada, medida ao beirado, será dada pela altura mais frequente das fachadas da frente edificada do

lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado;

- c) A profundidade da edificação, medida a partir do plano marginal da fachada, não excederá 12 m para habitação e 15 m para comércio e serviços;
- d) Os pedidos de licenciamento a apresentar à Câmara Municipal respeitantes às obras referidas serão complementados com fotografias dos edifícios existentes contíguos e ainda dos alinhamentos de fachada da frente edificada onde se insiram.

4 — No caso de obras de reconstrução, respeitar-se-á a volumetria da edificação a reconstruir ou, no máximo, os parâmetros estipulados no número anterior.

5 — Os pedidos de licenciamento a apresentar à Câmara Municipal para obras de reconstrução serão acompanhados de um levantamento fotográfico, bem como de um levantamento arquitectónico da edificação a reconstruir.

6 — O limite máximo de pisos acima do solo das edificações não poderá exceder o correspondente a três em Ferreira do Alentejo e a dois nos restantes aglomerados.

7 — Não será permitida a divisão de parcelas em lotes cujas dimensões não permitam a construção de edificações com o mínimo de 70 m² de área de implantação.

8 — Toda a obra referente a habitação colectiva e demais usos previstos para estas zonas que implique um aumento do índice de ocupação da parcela ou lote obrigar-se-á à previsão de estacionamento interno à parcela ou lote sempre que a sua localização e área o permitam, podendo ser em cave, de acordo com os seguintes parâmetros:

- a) Um lugar de estacionamento por fogo;
- b) Um lugar de estacionamento por cada 50 m² de área bruta coberta comercial ou de serviços e por cada 150 m² de área bruta industrial ou de armazéns.

9 — O centro histórico-tradicional de Ferreira do Alentejo, conforme definido enquanto unidade operativa de planeamento (UOP 4), constituirá objecto de plano de salvaguarda e virá a possuir regulamento específico; até à concretização deste plano adoptar-se-ão os parâmetros estabelecidos no presente artigo.

10 — O aglomerado urbano tradicional de Peroguarda, dadas as suas características particulares, conforme definido enquanto unidade operativa de planeamento (UOP 34), constituirá objecto de plano de salvaguarda e virá a possuir regulamento específico; até à concretização deste plano adoptar-se-ão os parâmetros estabelecidos no presente artigo, exceptuando-se o que respeita ao limite de número de pisos acima do solo, que será, atendendo à necessidade de protecção, igual a um.

Artigo 19.º

Zona de reserva para expansão urbana (ZEU)

1 — As áreas compreendidas nestas zonas, contíguas ou intersticiais às zonas urbanas consolidadas, destinam-se à criação de novos conjuntos residenciais e demais funções urbanas, respectivos equipamentos e infra-estruturas e serão definidas através de PMOT de ordem inferior ao do PDM.

2 — A edificação nestas zonas obedecerá aos seguintes condicionamentos:

- a) Aglomerados urbanos do nível 1:

Densidade habitacional bruta máxima igual a 40 fogos/ha;
Índice de ocupação bruto máximo igual a 0,5;
Número de pisos máximo acima do solo igual a três para edifícios em banda contínua e dois para edifícios geminados ou isolados;

- b) Aglomerados urbanos do nível 2:

Densidade habitacional bruta máxima igual a 30 fogos/ha;
Índice de ocupação bruto máximo igual a 0,4;
Número de pisos máximo acima do solo igual a dois;

- c) Aglomerados urbanos do nível 3:

Densidade habitacional bruta máxima igual a 25 fogos/ha;
Índice de ocupação bruto máximo igual a 0,35;
Número de pisos máximo acima do solo igual a dois.

3 — As operações de loteamento a realizar nestas zonas reger-se-ão pelos parâmetros de dimensionamento constantes do quadro incluído em anexo ao presente Regulamento.

4 — Considera-se incluída nesta categoria a zona de habitação social (ZHS) prevista para a vila de Ferreira do Alentejo, conforme assinalada na respectiva carta de zonamento, pelo que deverá esta zona reger-se pelo disposto sob o presente artigo.

Artigo 20.º

Zona de reserva para equipamentos colectivos (ZER)

1 — As áreas compreendidas nestas zonas são aquelas onde se prevê a localização de equipamentos colectivos.

2 — A ocupação destas zonas será ordenada e regulamentada por planos de pormenor e ou através de simples projectos de arquitectura e arranjos exteriores no caso de implantações em lotes urbanos já constituídos, no interior de zonas urbanas consolidadas.

Artigo 21.º

Zona de infra-estruturas económicas (ZIE)

1 — As áreas compreendidas nestas zonas constituem áreas ocupadas ou a ocupar por actividades económicas diversificadas, de apoio aos sectores primário e secundário, e destinam-se à implantação de pequenas unidades industriais, armazéns e oficinas.

2 — A ocupação destas zonas obedecerá aos seguintes condicionamentos:

- a) Coeficiente de ocupação do solo (COS) máximo de 5 m³/m²;
- b) Índice de ocupação bruto máximo igual a 0,65;
- c) Índice de ocupação líquido máximo igual a 0,8;
- d) Altura máxima das edificações igual a 6 m;
- e) Profundidade máxima das empenas igual a 15 m;
- f) Estacionamento a prever na razão de um lugar por cada 200 m² de área bruta coberta.

Artigo 22.º

Zona de hortas urbanas (ZHU)

1 — A área compreendida nesta zona situa-se a norte do perímetro da vila de Ferreira do Alentejo e tem actualmente usos agrícolas.

2 — No caso de inviabilidade dos usos actuais, esta área deverá ser reconvertida em zona verde.

3 — Nesta área manter-se-ão os usos actuais, sendo interdita qualquer construção, destaque ou loteamento.

Artigo 23.º

Zona urbana com loteamentos aprovados (ZUP)

1 — As áreas compreendidas nestas zonas correspondem às das iniciativas urbanísticas em curso.

2 — Caso as viabilidades concedidas ou as informações prévias em vigor respeitem as disposições do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, manter-se-ão eficazes.

3 — Caso tenham decorrido mais de dois anos desde a emissão do respectivo alvará, a Câmara Municipal poderá deliberar a alteração das condições do licenciamento, no espírito do disposto no artigo 37.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 31 de Dezembro.

Artigo 24.º

Zona verde pública (ZVP)

1 — As áreas compreendidas nestas zonas constituem espaços livres, de lazer, ordenados ou a ordenar paisagisticamente, integrados na malha urbana, estabelecendo a sua estrutura verde.

2 — Nestas zonas, onde se privilegia a arborização, é interdita a edificação, podendo apenas ser implantados pequenos equipamentos de estrutura leve tipo quiosque e outro mobiliário urbano de apoio ao lazer que contribuam para o bem-estar e para uma plena fruição do espaço público.

3 — A promoção destas zonas far-se-á através de estudos paisagísticos e ambientais adequados, ficando a sua gestão e manutenção a cargo da Câmara Municipal ou, alternativamente, de particulares, através dos necessários protocolos.

Artigo 25.º

Zona de protecção e enquadramento (ZPE)

1 — As áreas compreendidas nestas zonas constituem-se como espaços de transição, associados quer a linhas de água que atravessam os aglomerados quer a equipamentos públicos.

2 — Nestas zonas privilegiar-se-á a ocupação que mais se adequar ao enquadramento pretendido:

- a) Caso se trate de uma linha de água, é adequado o tratamento do espaço como zona verde;

- b) Caso se trate de um equipamento público, é adequado o seu enquadramento através de um arranjo paisagístico proporcionado, que pode contemplar a implantação de outros equipamentos complementares.

3 — A ocupação ou tratamento destas zonas será feito através de estudos pormenorizados de conjunto.

Artigo 26.º

Zona intersticial a consolidar (ZIC)

1 — A área compreendida nesta zona localiza-se em Figueira de Cavaleiros e é formada por um conjunto de courelas urbanas, que ocupam uma área de cerca de 3 ha no interior do perímetro urbano, constituindo uma boa reserva de solo para expansão, facilmente infra-estruturável.

2 — A colmatação desta área intersticial será obrigatoriamente feita através de um plano de pormenor que estude o conjunto e proponha soluções de continuidade para o tecido urbano.

Artigo 27.º

Zona de reserva para parque de exposições e feira (ZEF)

1 — A área compreendida nesta zona localiza-se em Ferreira do Alentejo vila e destina-se à implantação de um parque de exposições permanente e à realização sazonal da feira.

2 — No plano de pormenor a elaborar para esta zona deve ser compreendida a zona verde contígua, por forma a serem estudadas as relações de continuidade com a vila, bem como os acessos e estacionamento.

3 — Deve realizar-se um plano de ocupação para a feira sazonal que preveja uma estrutura verde simples e contemple o rearranjo da área após desmontagem da feira.

Artigo 28.º

Áreas periurbanas (PU)

1 — As áreas periurbanas delimitadas no zonamento de Ferreira do Alentejo vila correspondem a diversos tipos de usos e comportam, a norte, a ETAR, o campo de futebol, armazéns e oficinas, e a poente, um grupo periférico de moradias.

2 — Estas áreas periurbanas deverão ser ordenadas, com o objectivo de requalificação do espaço urbano, através de PMOT de maior detalhe que o do PDM, projectos de loteamento ou outras figuras legais de planeamento.

CAPÍTULO IV

Compensações ao município

Artigo 29.º

Disposições gerais

1 — Compete aos promotores de loteamentos e ou edificações suportar os custos decorrentes das respectivas infra-estruturas.

2 — Eventuais excepções a este princípio serão admitidas caso o empreendimento vise fins sociais ou outros de reconhecido interesse para o desenvolvimento do concelho.

Artigo 30.º

Taxa municipal de urbanização

1 — As operações de loteamento, nos termos do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Outubro, estão sujeitas ao pagamento de uma taxa de urbanização, destinada a compensar o município pela realização de obras de infra-estruturação geral concelhia.

2 — O valor desta taxa será fixado anualmente pela Assembleia Municipal, sendo o seu quantitativo variável em função das diferentes situações a que a mesma se aplica.

Artigo 31.º

Cedências de terreno

1 — Quando da emissão do alvará de loteamento, deverão ser cedidas gratuitamente ao município parcelas de terreno destinadas a infra-estruturas, espaços verdes, equipamentos e vias públicas.

2 — Se o terreno em causa estiver abrangido por plano de pormenor em vigor, as cedências respeitarão o que nele se encontrar determinado.

3 — Se o terreno em causa não se encontrar abrangido por plano de pormenor, as cedências deverão:

- a) Garantir as ligações viárias e pedonais com o tecido urbano existente, ou com os espaços urbanizáveis adjacentes;
- b) Garantir a previsão de espaços para equipamentos colectivos, estacionamento e espaços verdes, de acordo com os parâmetros definidos no PDM;
- c) Garantir que os perfis dos arruamentos respeitem os parâmetros definidos no PDM.

4 — Não se justificando para o terreno em causa a inclusão das cedências mencionadas no n.º 3, estas poderão ser substituídas por compensações à Câmara Municipal, em espécie ou em dinheiro.

Artigo 32.º

Reduções e isenções

Poderão beneficiar de isenção ou redução de taxas as obras relativas à construção de habitação própria, bem como as obras destinadas à construção de empreendimentos de reconhecido interesse público.

CAPÍTULO V

Operações fundiárias do município

Artigo 33.º

Aquisição de terrenos

1 — Quando necessitar de adquirir terrenos com vista à implementação das directivas do PDM, a Câmara convidará os proprietários a promover as acções consideradas necessárias, particularmente ou em associação com a Câmara Municipal.

2 — Em caso de recusa ou indisponibilidade dos proprietários em tempo considerado excessivo pela Câmara, esta, por negociação ou através de expropriação, promoverá a aquisição dos terrenos, por forma a assegurar o cumprimento das referidas acções, como lhe compete, na qualidade de entidade gestora do desenvolvimento concelhio harmonioso e integrado.

CAPÍTULO VI

Disposições finais

Artigo 34.º

Acompanhamento e avaliação do PDM

1 — Cabe à Câmara Municipal organizar e manter actualizados todos os elementos referentes a planos, projectos ou acções futuras que incidam na ocupação, uso ou transformação do solo relevantes para o PDM.

2 — Cabe igualmente à Câmara Municipal, ou a entidade contactada para o efeito, a elaboração periódica de relatórios circunstanciados onde seja avaliada qualitativa e quantitativamente a concretização do PDM.

Artigo 35.º

Fiscalização

1 — Cabe à Câmara Municipal, para além das competências específicas que a administração central detém, a fiscalização do cumprimento do estabelecido neste diploma.

2 — Para o cumprimento do disposto no número anterior, a Câmara Municipal pode, nos termos da lei:

- a) Ordenar o embargo e ou a demolição das obras que violarem o PDM;
- b) Ordenar a reposição do terreno nas condições em que originalmente se encontrava antes das acções referidas na alínea anterior.

Artigo 36.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor à data da sua publicação em *Diário da República*.

ANEXO

Quadro de parametrização e dimensionamento dos espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos a aplicar em operações de loteamento

Nível hierárquico do aglomerado urbano	Espaços verdes e de utilização colectiva			Equipamentos colectivos			Estacionamento (número de lugares)			Perfil/tipo dos arruamentos (incluindo passeios)		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
Zonas residenciais	20 m ² /120 m ² a. b. c. ou 20 m ² /fogo para moradias unifamiliares.	10 m ² /120 m ² a. b. c. ou 10 m ² /fogo para moradias unifamiliares.	-	25 m ² /120 m ² a. b. c. ou 25 m ² /fogo para moradias unifamiliares.	15 m ² /120 m ² a. b. c. ou 15 m ² /fogo para moradias unifamiliares.	-	1,5/120 m ² a. b. c.	1/120 m ² a. b. c.	1/120 m ² a. b. c.	> 8,5 m	> 7,6 m	> 5,5 m
Zonas mistas (habitação, comércio, serviços).	20 m ² /120 m ² a. b. c. para habitação. 20m ² /120 m ² a. b. c. para comércio ou serviços.	10 m ² /120 m ² a. b. c. para habitação. 10 m ² /100 m ² a. b. c. para comércio ou serviços.	-	25 m ² /120 m ² a. b. c. para habitação. 25 m ² /100 m ² a. b. c. para comércio ou serviços.	15 m ² /120 m ² a. b. c. para habitação. 15 m ² /120 m ² a. b. c. para comércio ou serviços.	-	1,5/120 m ² a. b. c. para habitação. 1/60 m ² a. b. c. para comércio ou serviços.	1/120 m ² a. b. c. para habitação. 1/70 m ² a. b. c. para comércio ou serviços.	1/120 m ² a. b. c. para habitação. 1/80 m ² a. b. c. para comércio ou serviços.	> 9,3 m	> 8 m	> 6 m

a. b. c. = área bruta de construção.