

Relação da legislação

Legislação mais significativa que, consoante a situação concreta da pretensão, acto ou actividade, deverá ser considerada com a aplicação das disposições regulamentares do Plano Director Municipal.

Decreto n.º 20 985, de 7 de Março de 1932, alterado pelo Decreto-Lei n.º 116-B/76, de 9 de Fevereiro.

Decreto n.º 21 875, de 18 de Novembro de 1932, alterado pelo Decreto-Lei n.º 31 467, de 19 de Agosto de 1941, e pelo Decreto-Lei n.º 34 993, de 11 de Outubro de 1945.

Decreto n.º 34 993, de 11 de Outubro de 1945.

Decreto n.º 40 388, de 21 de Novembro de 1955.

Decreto n.º 46 349, de 2 de Maio de 1965 (zonas de protecção a edifícios não classificados como monumentos nacionais).

Lei n.º 2032, de 11 de Junho de 1949 (valores concelhios).

Lei n.º 2037, de 19 de Agosto de 1949 (alterada pelo Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro e pelo Decreto-Lei n.º 219/72, de 27 de Junho) (Estatuto das Estradas Nacionais).

Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961, alterada pelo Decreto-Lei n.º 360/77, de 1 de Setembro (estradas e caminhos municipais).

Decreto-Lei n.º 13/71, de 22 de Janeiro (licenciamento de obras junto a estradas nacionais).

Portaria n.º 114/71, de 1 de Março (estradas nacionais).

Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, e legislação complementar, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 89/87, de 26 de Fevereiro (regime jurídico do domínio público hídrico).

Decreto-Lei n.º 502/71, de 18 de Novembro (zonas de protecção às albufeiras de águas públicas).

Decreto-Lei n.º 219/72, de 27 de Junho (ampliação de instalações industriais existentes em zonas *non aedificandi*).

Decreto-Lei n.º 637/76, de 29 de Julho (licenciamento de objectos de publicidade junto das estradas nacionais e dentro de áreas urbanas).

Decreto-Lei n.º 613/76, de 27 de Julho e legislação complementar (áreas naturais classificadas).

Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro (Lei dos Solos).

Decreto-Lei n.º 14/77, de 6 de Janeiro (protecção aos montados de azinho).

Decreto-Lei n.º 360/77, de 1 de Setembro (estradas e caminhos municipais).

Decreto-Lei n.º 327/80, de 26 de Agosto (prevenção de incêndios florestais).

Decreto Regulamentar n.º 55/81, de 18 de Dezembro (regulamentação do sistema de prevenção, detecção e combate a fogos florestais).

Decreto-Lei n.º 152/82, de 3 de Maio (regime jurídico das áreas de desenvolvimento urbano prioritário e das áreas de construção prioritária).

Decreto-Lei n.º 64/83, de 3 de Fevereiro (zonas *non aedificandi* em itinerários principais).

Lei n.º 13/85 de 6 de Julho (Lei do Património Cultural).

Decreto-Lei n.º 380/85, de 26 de Setembro (Plano Rodoviário Nacional).

Decreto-Lei n.º 89/87, de 26 de Fevereiro (zonas adjacentes às linhas de água).

Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro, e legislação complementar, nomeadamente o Decreto Regulamentar n.º 37/91, de 23 de Julho (classificação das albufeiras de águas públicas).

Decreto-Lei n.º 139/88, de 22 de Abril (reflorestação de áreas percorridas por incêndios).

Decreto-Lei n.º 172/88, de 16 de Maio (protecção aos montados de sobro).

Decreto-Lei n.º 175/88, de 31 de Maio (impõe medidas correctivas às entidades que efectuam explorações mineiras).

Decreto-Lei n.º 196/88, de 16 de Março (actividade de pedreiras).

Decreto-Lei n.º 442-C/88, de 30 de Novembro (Código da Contribuição Autárquica).

Decreto-Lei n.º 139/89, de 28 de Abril (protecção do relevo natural e do revestimento vegetal).

Decreto-Lei n.º 180/89 (incêndios em áreas florestais).

Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro (Reserva Agrícola Nacional).

Portaria n.º 528/89, de 11 de Julho (acções de florestação ou reflorestação com espécies florestais de crescimento rápido).

Portaria n.º 513/89, de 6 de Junho (concelhos com área de eucaliptal superior a 25 %).

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 281/93, de 17 de Agosto (regime jurídico dos planos municipais de ordenamento do território).

Decreto-Lei n.º 70/90, de 2 de Março (regime de bens do domínio público hídrico e fiscalização da prescrição de infracções).

Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março (normas de qualidade da água).

Decreto-Lei n.º 89/90, de 16 de Março (actividade de pedreiras).

Decreto-Lei n.º 90/90, de 16 de Março e legislação complementar (regime jurídico da exploração de inertes).

Decreto-Lei n.º 93/90 de 19 de Março e legislação complementar, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro (Reserva Ecológica Nacional).

Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro (áreas percorridas por incêndios).

Decreto-Lei n.º 334/90, de 29 de Outubro (incêndios florestais).

Decreto-Lei n.º 341/90 de 7 de Maio (normas regulamentares sobre prevenção e detecção de incêndio florestais).

Decreto-Lei n.º 367/90, de 26 de Novembro (planos regionais de ordenamento do território).

Decreto Regulamentar n.º 37/91, de 23 de Julho [classificação das albufeiras de águas públicas (altera o Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro)].

Decreto-Lei n.º 442/91, de 15 de Novembro (Código do Procedimento Administrativo).

Decreto-Lei n.º 445/91 de 20 de Novembro (regime jurídico do licenciamento de obras).

Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro (regime jurídico do licenciamento das operações de loteamento urbano e de obras de urbanização).

Decreto Regulamentar n.º 63/91, de 29 de Novembro (operações de loteamento urbano e de obras de urbanização).

Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março (licenciamento de estabelecimentos e actividades industriais).

Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro (Regulamento de Segurança das Linhas de Alta Tensão).

Decreto-Lei n.º 211/92 de 8 de Outubro (regime jurídico dos planos municipais de ordenamento do território).

Decreto-Lei n.º 213/92 de 12 de Outubro (regime da Reserva Ecológica Nacional).

Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro (regime da Reserva Agrícola Nacional).

Despacho SEOP 37-XII/92, de 22 de Dezembro (estradas nacionais).

Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro (operações de loteamento e obras de urbanização).

Decreto-Lei n.º 19/93, de 23 de Janeiro (áreas protegidas).

Despacho conjunto dos Ministros do Planeamento e da Administração do Território e do Ambiente e Recursos Naturais, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 133, de 8 de Junho de 1993 (aprova o Plano de Ordenamento da Zona Envolvente da Albufeira de Castelo de Bode).

Decreto-Lei n.º 281/93, de 17 de Agosto (planos directores municipais).

Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto (exercício da actividade industrial).

Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto (licenciamento de estabelecimentos e actividades industriais).

Portaria n.º 744-B/93, de 18 de Agosto (exercício da actividade industrial).

Lei n.º 68/93, de 4 de Setembro (Lei dos Baldios).

Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro (estradas nacionais).

Resolução do Conselho de Ministros n.º 120/94

A Assembleia Municipal de Almeida aprovou, em 12 de Setembro de 1994, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência daquela 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 Almeida foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

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

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de

8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se, ainda, a conformidade formal do Plano Director Municipal de Almeida com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção da sujeição a parecer prévio da Direcção-Geral dos Recursos Naturais do licenciamento de edificações a realizar na área de biótipos do Projecto CORINE, prevista no n.º 2 do artigo 29.º do Regulamento, por total ausência de fundamento legal.

Na aplicação prática do Plano há, também, 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:

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

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Almeida.

2 — Excluir de ratificação a expressão «Enquanto não for definida regulamentação própria, a edificação fica sujeita ao parecer prévio da Direcção-Geral dos Recursos Naturais.» constante do n.º 2 do artigo 29.º do Regulamento do Plano.

Presidência do Conselho de Ministros, 10 de Novembro de 1994. — O Primeiro-Ministro, *Antbal António Cavaco Silva*.

Regulamento do Plano Director Municipal de Almeida

Preâmbulo

1 — O objectivo central que o Plano Director Municipal (PDM) de Almeida se propõe alcançar nos próximos 10 anos é o de fixar a população preservando a identidade cultural e qualidade do ambiente, pois se considera que não pode continuar o processo de desertificação humana das últimas décadas e se entende que o desenvolvimento económico tem de respeitar e tirar partido dos valores patrimoniais e ambientais que constituem vantagens comparativas do concelho face a um litoral desenvolvido mas descaracterizado.

Decorrem deste objectivo três grandes linhas estratégicas, que são:

- Investir na qualidade do ambiente natural e na recuperação do património (recursos turísticos a valorizar num quadro de competição entre cidades e regiões da Europa);
- Promover a qualificação e a diversificação da capacidade produtiva local (apoio às actividades económicas, incluindo acessibilidades, infra-estruturas e equipamentos sub-regionais);
- Melhorar a qualidade de vida da população local (dotação de infra-estruturas e equipamentos de nível local nas freguesias).

2 — A normativa proposta no presente Regulamento pretende alcançar estes objectivos mediante um conjunto de princípios e metodologias de ordenamento do território e de planeamento urbanístico.

O território concelhio é dividido em três classes de espaços: área urbana e urbanizável, que define os aglomerados urbanos, área rural, correspondendo aos solos agrícolas, florestais, de matos e incultos do concelho, e área de salvaguarda estrita, constituída por solos sujeitos a servidões e restrições de utilidade pública.

2.1 — Na delimitação da área urbana e urbanizável utilizou-se o critério de conter os aglomerados, tanto quando possível, nos seus limites actuais, sendo as expansões privilegiadamente conseguidas à custa do preenchimento das áreas intersticiais. Esta política urbana permite rentabilizar as infra-estruturas existentes e aquelas que será necessário criar para as expansões actuais e que resultaram do crescimento não planificado das últimas décadas.

A área urbana e urbanizável engloba, pois, os espaços já consolidados dos aglomerados, bem como as franjas urbanas mais rarefeitas que se pretendem colmatar. Os cálculos da capacidade de absorção demográfica dos perímetros urbanos assim delimitados mostram

que estes permitem absorver o crescimento demográfico previsível durante a próxima década, muitas vezes por excesso, pelo que a contenção urbana será um factor de rentabilização dos investimentos da autarquia, possibilitando afectação de recursos financeiros para a consolidação e qualificação das zonas já construídas.

Dentro destes espaços urbanos e urbanizáveis incluem-se também os espaços industriais existentes e previstos, a fim de permitir a fixação de indústrias de acordo com as novas exigências da legislação industrial, mas permite-se também a instalação de pequena indústria isolada, desde que compatível com a função habitacional e com os requisitos da legislação em vigor, o que favorece o surgimento de empresas com fraca capacidade económica no início de vida.

Nas franjas dos aglomerados propõe-se uma subzona designada por construção condicionada, como forma de fazer a transição entre o espaço urbano e o espaço rural. Nestas zonas a densidade de ocupação é mais baixa e a Câmara Municipal não assume as infra-estruturas em falta, que ficam dependentes de soluções individuais garantidas pelo respectivo proprietário.

2.2 — A necessidade de preservar o ambiente, as actividades económicas tradicionais e a beleza das paisagens e dos recursos turísticos subjacentes conduz a restrições severas na edificação em área rural, a classe de espaço predominante no território do concelho. Este espaço define-se como vocacionado para a florestação e uso agrícola e não para ser urbanizado, não sendo permitido lotear terrenos, independentemente da dimensão dos lotes, e não autorizando edificações em parcelas constituídas com área inferior a 5000m².

A edificação permitida nestas condições destina-se a construções de apoio agrícola ou de habitação do respectivo proprietário ou agricultor, e ainda a equipamentos que sejam de interesse para o município (por exemplo, de natureza turística), ou indústria isolada não enquadrável nas zonas industriais, desde que sujeita a plano de pormenor e a boa integração paisagística e ambiental.

Destinam-se estas medidas a permitir absorver iniciativas não previstas que possam vir a ser oportunas no espaço de vigência do Plano, já que a debilidade da estrutura económica da região não permite desprezar a oportunidade de instalação de actividades interessantes, ou condicionar as mesmas a uma revisão prematura do PDM.

A delimitação entre os espaços destinados a florestação e os destinados a uso agrícola não fica expressa no PDM, por não estarem de momento definidas regras de ordenamento florestal ao nível do Ministério da Agricultura no âmbito da nova PAC (política agrícola comum), e ainda por não existirem cartas de capacidade de uso do solo publicadas a escala adequada. Perante o risco de fazer delimitações prematuras e rapidamente desactualizáveis, optou-se por deixar regras independentes do uso específico dos solos que vier a ser dado em sede de plano de ordenamento agrícola e florestal, regras essas que salvaguardem a não competição desta vocação com usos urbanos ou industriais indiscriminados.

2.3 — Os espaços de servidão e restrição de utilidade pública existentes no território concelhio foram agrupados na classe de espaço designada por área de salvaguarda estrita e são constituídos pela Reserva Agrícola Nacional (RAN), Reserva Ecológica Nacional (REN), área de biótipos do projecto CORINE, solos e subsolos mineralizados a defender e ainda a área de protecção especial, correspondendo à envolvente das muralhas de Almeida, Castelo Bom e Castelo Mendo. A normativa é a mesma que se aplica em área rural, a que se somam as disposições legais dos diplomas regulamentadores destas áreas, bastante restritivas no caso da RAN e da REN, e sujeitando o licenciamento municipal a parecer prévio dos respectivos organismos de tutela. A área de protecção especial, por sua vez, é claramente *non aedificandi*, dada a finalidade com que a mesma foi criada.

Para além destas áreas existe um conjunto de zonas de protecção e servidão inventariadas e cartografadas na carta de condicionantes, que determinam igualmente restrições de utilidade pública nos termos dos respectivos diplomas legais e que se listam no presente Regulamento para consulta e observância.

3 — Pretendeu-se também com a filosofia do Plano e do seu Regulamento permitir uma gestão tanto quanto possível transparente e assimilável pelos eleitos locais, pelos técnicos do município e dos particulares e ainda por toda a sociedade civil, residentes, promotores e investidores.

Os indicadores urbanísticos utilizados no Regulamento são fundamentalmente referências aos valores da envolvente urbana imediata das pretensões, ou seja, utilização das cêrceas e alinhamentos vizinhos e predominantes na mesma rua, ou das densidades construídas dos quarteirões anexos.

Esta metodologia é possível dada a inexistência de espaços urbanizáveis sem precedentes edificados, o que decorre da filosofia de colmatação de espaços rarefeitos que o Plano utiliza. A vantagem destes parâmetros é a sua fácil assimilação fora do restrito âmbito dos profissionais de planeamento, situação que não pode ser conseguida com a utilização de índices e coeficientes urbanísticos referen-

ciados à dimensão da parcela, cuja avaliação não é imediatamente evidente e que além do mais é susceptível de provocar efeitos diversos em termos de desenho urbano, dada a diversidade do parcelamento básico.

4 — Sendo o Regulamento um instrumento para a gestão da incerteza, proveniente da impossibilidade de predeterminar a acção dos diversos agentes intervenientes na transformação e uso do solo num período de 10 anos, a sua normativa terá de ser forte mas flexível, protegendo os interesses fracos mas podendo adaptar-se às circunstâncias imprevisíveis de evolução urbana e social ao longo de uma década.

Para utilizar uma imagem de gestão de empresas, procurou-se aliar a força à flexibilidade, tal como uma mola que, sem quebrar ou deformar, se adapta a forças que sobre ela se exercem. Uma normativa mais rígida, pretendendo eliminar totalmente a discricionariedade na disciplina dos interesses predadores do ambiente urbano e rural, poderá mostrar a sua fraqueza com a necessidade de ser revista permanentemente por impossibilidade para enquadrar o imprevisível.

Discricionariedade não é arbitrariedade, e muito embora admitindo que aquela deva ser utilizada com parcimónia, preferiu este Regulamento incluir alguma margem interpretativa do que correr o risco de regulamentar situações incompletamente estudadas ou conhecidas.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Conteúdo e âmbito

1 — O Plano Director Municipal de Almeida é constituído pelo presente Regulamento, traduzido graficamente nas seguintes cartas:

a) Carta de ordenamento, desdobrada em:

Carta de ordenamento do concelho (escala de 1:50 000);
Carta de ordenamento da vila de Almeida (escala 1:5000);
Cartas de ordenamento dos aglomerados de:

Alto do Leomil (escala de 1:10 000);
Castelo Bom (escala de 1:10 000);
Castelo Mendo (escala de 1:10 000);
Freineda (escala de 1:10 000);
Malhada Sorda (escala de 1:10 000);
Miuzela (escala de 1:10 000);
Nave de Haver (escala de 1:10 000);

b) Carta de condicionantes, desdobrada em:

Carta de RAN (escala de 1:25 000);
Carta de REN (escala de 1:25 000);
Carta de outras condicionantes (escala de 1:50 000).

2 — Para efeitos de licenciamento de construção, reconstrução, desatque de parcela ou de loteamento, alterações de uso do solo e demais acções transformadoras do território, bem como de parcelamento da propriedade, o concelho de Almeida é delimitado em três classes de espaços, a que correspondem as presentes disposições regulamentares.

Artigo 2.º

Designação

Os espaços referidos no artigo anterior tomam as seguintes designações:

- 1) Área urbana e urbanizável;
- 2) Área rural;
- 3) Área de salvaguarda estrita.

Artigo 3.º

Omissões

Qualquer situação não enquadrável nas bases deste Regulamento observará o disposto na demais legislação vigente, nomeadamente no Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU).

Artigo 4.º

Revogações

Este Regulamento revoga todos os planos e regulamentos de ordem idêntica ou inferior aprovados anteriormente, bem como qual-

quer deliberação e despacho normativo camarário produzido antes desta data e que contrarie as presentes disposições.

CAPÍTULO II

Área urbana e urbanizável

Artigo 5.º

Designação

Estão incluídos neste capítulo os espaços delimitados nas cartas de ordenamento e designados por área urbana e urbanizável.

Artigo 6.º

Perímetros urbanos

A área urbana e urbanizável designada no artigo anterior inclui os espaços urbanos, os espaços urbanizáveis e os espaços industriais que lhe sejam contíguos e define o perímetro urbano dos aglomerados para efeitos do disposto na legislação aplicável.

Artigo 7.º

Uso preferencial

1 — Os espaços englobados nesta área destinam-se essencialmente à localização de actividades residenciais, comerciais e de serviços, embora sejam permitidas outras utilizações, nomeadamente a industrial, desde que compatíveis com o uso principal e permitidas pela legislação específica aplicável.

2 — Considera-se que há incompatibilidade com o uso principal quando, designadamente:

- a) Produzam ruídos, fumos, resíduos sólidos ou líquidos, prejudiquem a habitação ou agravem as condições de salubridade;
- b) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndios ou explosão.

3 — A Câmara Municipal inviabilizará a instalação de qualquer actividade por razões de incompatibilidade, ou no caso de se verificar qualquer das razões mencionadas anteriormente.

4 — Sempre que sejam eliminadas ou garantidas satisfatoriamente as razões de incompatibilidade, a Câmara Municipal viabilizará as pretensões.

Artigo 8.º

Dimensão dos lotes, tipologias, alinhamentos e cêrceas

1 — No preenchimento de falhas na malha urbana, a dimensão de lotes, tipologias construtivas, alinhamentos e cêrceas permitidas serão as predominantes na testada de 100m para cada lado do lote a edificar no arruamento que o serve, não sendo invocável a eventual existência de edifício(s) que exceda(m) a altura predominante do conjunto assim determinado.

2 — Nas áreas em que não existam precedentes edificados ou que impliquem a construção de novas infra-estruturas, a edificação, enquadrada por plano de pormenor, plano de urbanização ou projecto de loteamento, ficará subordinada, cumulativamente, aos seguintes parâmetros:

- a) Características urbanísticas predominantes nos bairros ou quarteirões imediatamente adjacentes ao terreno a urbanizar e que possuam características morfológicas e de acessibilidade semelhantes às do terreno em causa;
- b) Densidade construtiva máxima de 45f/ha, não podendo as áreas de comércio e serviços exceder 15% da área total de construção;
- c) Cêrcea máxima de quatro pisos contados a partir da cota de acesso principal;
- d) Para efeitos deste artigo, define-se:
 - Predominantemente: metade mais um;
 - Imediatamente adjacente: contíguo;
 - Quarteirão: conjunto edificado no perímetro de quatro ou mais vias, formando polígono, aberto ou fechado;
 - Bairro: conjunto de quarteirões.

3 — Não serão de admitir construções habitacionais nas traseiras de lotes construídos, ou o dimensionamento de um lote em dois no sentido da sua profundidade.

Artigo 9.º

Afastamentos das construções e profundidade de lotes

1 — Os afastamentos entre fachadas deverão obedecer ao preceituado no RGEU, devendo o afastamento entre a fachada de uma dada construção e o limite lateral do respectivo lote ser, no mínimo, a metade do valor definido naquele Regulamento.

2 — No caso de lotes para construção de moradias isoladas ou geminadas de rés-do-chão + um andar onde existam precedentes edificados que impossibilitem solução alternativa, respeitar-se-á um afastamento mínimo de 3 m entre a fachada e o limite lateral do respectivo lote, desde que não haja nestas fachadas vãos de compartimentos de habitação.

3 — Apenas serão permitidas fachadas cegas em edifícios e em moradias geminadas ou em banda, com carácter de parede de encosto, salvo no caso de existirem precedentes edificados em malhas urbanas antigas que tornem manifestamente inviável a aplicação deste preceito.

4 — O aproveitamento de lotes e ampliação de edifícios situados em quarteirões, bairros ou aglomerados só será permitido desde que do respectivo aproveitamento não resulte qualquer prejuízo para as construções já existentes, designadamente nos aspectos de salubridade e insolação.

Artigo 10.º

Anexos

1 — A área máxima para anexos, que terão obrigatoriamente um só piso, não excederá o menor dos seguintes valores:

- a) 45 m² por fogo;
- b) 6% da área do lote;

podendo admitir-se uma tolerância de 10% em casos particulares devidamente justificados e desde que não haja reconhecidamente prejuízo para a estética urbana.

2 — A construção no limite do lote ou a alteração da cota de logradouro só será permitida desde que daí não resulte altura nos muros de meação superior a 4 m, medida a partir da cota do terreno vizinho.

Artigo 11.º

Estacionamento

1 — A cada construção deve corresponder, dentro da parcela que ocupa, estacionamento suficiente para responder às suas próprias necessidades, no mínimo de:

- a) Um lugar de estacionamento por fogo;
- b) Um lugar por cada 50 m² de área de escritórios e indústria;
- c) Um lugar por cada 50 m² de área comercial quando esta exceder 400 m²;
- d) 0,8 lugares de estacionamento por quarto em unidade hoteleira.

2 — Em loteamentos o número mínimo de lugares deverá ser o previsto em legislação aplicável.

3 — Não serão permitidas operações de carga e descarga na via pública, pelo que será necessário criar no interior de cada lote espaço para esse fim.

4 — As novas edificações nas falhas da malha urbana estabilizada e na recuperação, renovação ou reutilização de edifícios poderão ficar isentas da exigência definida no ponto anterior sempre que tal se revele inviável e seja tecnicamente justificado por razões de topografia, inadequabilidade de acesso no plano da fachada principal da construção ou salvaguarda do património edificado.

5 — Na situação referida no número anterior, a Câmara Municipal acordará com os requerentes a forma de materializar esse estacionamento noutras locais, na proporção dos encargos dispensados com a isenção admitida, a definir em regulamento municipal.

Artigo 12.º

Equipamentos

1 — As áreas destinadas a equipamentos públicos ou privados e a espaços livres públicos encontram-se delimitadas nas cartas de ordenamento.

2 — As áreas de equipamentos ou de reserva de equipamentos públicos ou privados e os espaços livres públicos referidos nas cartas de ordenamento não poderão ter destino diverso do definido no presente Plano.

3 — Todos os equipamentos públicos deverão prever o estacionamento suficiente ao seu normal funcionamento.

4 — A Câmara Municipal condicionará a aprovação de loteamentos à cedência de área para a instalação de pequeno equipamento de apoio local ou de espaço livre público, em função da dimensão e número de habitantes previstos e conforme definido em legislação específica aplicável.

Artigo 13.º

Arborização

A Câmara Municipal estabelecerá normas que garantam a plantação de árvores nas áreas a urbanizar, no sentido de melhorar as condições ambientais e de conforto bioclimático.

Artigo 14.º

Áreas preferenciais para indústria

1 — Nas cartas de ordenamento indicam-se os espaços da área urbana e urbanizável preferencialmente apontadas para a localização de unidades industriais, incluindo o Parque Industrial de Vilar Formoso.

2 — No licenciamento de indústrias não sujeitas a localização obrigatória em zona industrial deverá ser ponderada a sua compatibilidade com o uso predominante da área em que se insere, conforme o disposto no n.º 2 do artigo 7.º deste Regulamento, bem como as condições de estacionamento a que alude o artigo 11.º

3 — Consideram-se como incluídos em zona industrial os estabelecimentos já instalados no concelho antes de 15 de Março de 1991 pertencentes às classes A e B a que alude a legislação aplicável.

4 — São permitidas as alterações dos estabelecimentos industriais da classe C já instalados no concelho antes de 15 de Março de 1991 desde que, com a referida alteração, não mudem para classe superior e sejam respeitadas a qualidade ambiental e as condições a que aludem o n.º 2 do artigo 7.º e o artigo 11.º deste Regulamento.

5 — São permitidas as alterações dos estabelecimentos industriais da classe C já instalados no concelho antes de 15 de Março de 1991 para classe superior desde que a Câmara Municipal considere não haver inconveniente e obtenha o parecer favorável das entidades envolvidas no licenciamento industrial.

6 — A Câmara Municipal emitirá certidão de localização para os estabelecimentos industriais já existentes à data de entrada em vigor do REAI, mas sem licenciamento industrial, desde que cumpram cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Terem obtido a respectiva licença de obra emitida pela Câmara Municipal;
- b) Darem cumprimento à legislação aplicável em vigor, nomeadamente, entre outra, poluição sonora e atmosférica, resíduos sólidos e líquidos;
- c) Não interfiram negativamente no enquadramento urbano e paisagístico;
- d) Obtenham parecer favorável da Câmara Municipal nos termos deste Regulamento, bem como parecer favorável das entidades envolvidas no licenciamento industrial.

Artigo 15.º

Vias e infra-estruturas

1 — Nos casos de construção em lotes constituídos, destaques de parcelas ou loteamentos sem obras de urbanização, servidos ou não por arruamentos com as condições requeridas, os proprietários não terão a seu cargo a melhoria ou correcção das vias que os servem, podendo, se necessário, ser condicionado o licenciamento à rectificação dos arruamentos, nomeadamente para a melhoria da faixa de rodagem, passeios, estacionamentos e jardins.

2 — Nos casos do número anterior e sempre que não exista parte ou totalidade das infra-estruturas necessárias ao seu funcionamento, apenas será exigida aos proprietários a adopção de soluções individuais para as infra-estruturas em falta, devendo, no entanto, a instalação das edificações ficar preparada para a sua futura ligação à rede pública.

3 — No caso de loteamentos com obras de urbanização, será exigida a construção da totalidade das infra-estruturas necessárias ao seu funcionamento e a preparação para ligação às respectivas redes públicas existentes ou a criar, de acordo com as indicações técnicas ou regulamentos municipais.

4 — Nos arruamentos a criar a faixa de rodagem será suficiente para garantir a boa circulação e estacionamento ao longo da via de acordo com a tipologia e densidades populacionais e de tráfego existentes previstas, de acordo com o estabelecido em legislação específica aplicável.

Artigo 16.º

Núcleos consolidados dos aglomerados

1 — Nos núcleos consolidados dos aglomerados, quando correspondem aos centros históricos originais, independentemente do grau de preservação de todos os edifícios existentes, a Câmara Municipal poderá exigir a manutenção das características originais dos edifícios, impedindo ou revertendo a sua descaracterização.

2 — Assim:

a) Reconstruções e recuperações:

As reconstruções e recuperações de edifícios tradicionais deverão ser obtidas pelo restauro de elementos deteriorados e pela reconversão do seu uso ou distribuição funcional e não pela demolição total para construir de novo no mesmo local;

b) Demolições parciais:

- 1) São permitidas as demolições do interior de edifícios para melhorar as condições de habitabilidade ou de salubridade, desde que se mantenha a volumetria e a fachada existente;
- 2) Poderão ser introduzidas alterações à fachada apenas se tal for estritamente necessário para melhorar as condições de ventilação ou iluminação;

c) Demolições totais:

- 1) São proibidas as demolições totais de edifícios tradicionais em bom estado de conservação para construir de novo no mesmo local;
- 2) Só serão permitidas demolições totais se for declarado o estado de ruína iminente, por vistoria municipal requerida para o efeito;
- 3) Poderá ser exigida a reconstrução total do imóvel, mantendo a volumetria, fachadas e materiais preexistentes;

d) Substituição de caixilhos, varandas, alpendres e coberturas:

A substituição de caixilharias, varandas, alpendres e coberturas, por motivo de mau estado de conservação, deverá ser feita com material, desenho, cores ou volumetria idênticos aos preexistentes;

e) Substituição de paredes:

A substituição de paredes exteriores em granito aparente só poderá autorizar-se quando exista manifesto perigo de aluimento, devendo sempre ser substituídas por paredes de igual aparelho, preferencialmente recorrendo ao desmonte e reconstrução da parede preexistente. A substituição de paredes exteriores em taipa poderá ser feita em alvenaria de tijolo mas mantendo a imagem preexistente;

f) Coberturas:

A substituição de coberturas deve utilizar a telha cerâmica e manter a morfologia do telhado preexistente. No caso de utilização de betão armado, as lajes devem rematar sobre as paredes sem qualquer saliência para o exterior;

g) Ampliações em altura:

- 1) Não deverão permitir-se, em regra, ampliações em altura em edifícios históricos ou tradicionais;
- 2) A autorização eventual da elevação da cêrcea preexistente fica sujeita a uma apreciação caso a caso, desde que não haja prejuízo pela envolvente e seja considerado necessário ao complemento da habitação inferior;

h) Construções de raiz:

- 1) As construções de raiz a executar em falhas da malha urbana deverão integrar-se nas características da envolvente, nomeadamente respeitando alinhamentos e cêrceas;
- 2) O projecto não deverá dispensar a participação e responsabilidade de arquiteto, nos termos do n.º 4 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 73/73, de 28 de Fevereiro, dado que, mais do que fornecer receitas ou modelos, interessa aqui salvaguardar a qualidade da intervenção. Recomenda-se em princípio a madeira em caixilharias, varandas e alpendres e a telha cerâmica tradicional nas coberturas;

3) Não devem nunca utilizar-se, por descaracterizantes, os seguintes materiais e acabamentos: alumínio anodizado e cores metalizadas; mármore; estores exteriores de plástico; telha de betão ou fibrocimento; azulejos; rebocos chapiscados ou tintas texturadas;

4) As condicionantes desta alínea aplicam-se igualmente às ampliações e substituições referidas nas alíneas anteriores;

i) Construções recentes:

As disposições das alíneas anteriores não se aplicam às construções já remodeladas nos últimos 10 anos. Nestas deverá a Câmara Municipal encorajar ou condicionar obras a alterações no tratamento de fachadas capazes de suprimir, sempre que possível, aspectos mais dissonantes, tais como cores, tratamento de vãos ou morfologia das coberturas.

Artigo 17.º

Construção condicionada

Estão incluídas nesta subzona as áreas delimitadas nas cartas de ordenamento e designadas por construção condicionada. Esta categoria de espaço destina-se essencialmente a fazer a transição entre o solo urbano e o solo rural e nela é aplicável todo o articulado anterior, com as seguintes restrições:

- a) A área mínima de parcela passível de edificações é de 1400m², não devendo a frente do lote ser inferior a 30m, salvo falhas existentes entre lotes constituídos, e admitindo-se uma tolerância de 10%, só aplicável para completar mais um lote;
- b) O destino da edificação será apenas a moradia unifamiliar isolada, podendo, contudo, admitir-se a construção de equipamentos ou de unidades industriais compatíveis com a legislação específica para a localização de indústria, nas condições previstas para a área rural;
- c) A Câmara Municipal não assume a realização das infra-estruturas desta subzona, pelo que a impossibilidade de soluções individuais para as mesmas poderá ser motivo de inviabilização da pretensão.

CAPÍTULO III

Área rural

Artigo 18.º

Designação

Estão incluídos neste capítulo os espaços delimitados nas cartas de ordenamento e designados por área rural.

Artigo 19.º

Uso preferencial

As classes de espaço englobadas nesta área destinam-se essencialmente a matas ou a uso agrícola e florestal, não podendo ser utilizadas para urbanização ou construção, com excepção das situações previstas nos artigos 20.º e 22.º e nas condições de compatibilidade referidas no artigo 23.º

Artigo 20.º

Loteamentos e destaque de parcelas

1 — Não são permitidas nesta área quaisquer loteamentos, nos termos do regime legal aplicável.

2 — Os destaques de parcela só serão permitidos se as parcelas resultantes tiverem uma área superior a 5000m² e, cumulativamente, assegurem a manutenção das áreas mínimas das unidades de cultura legalmente definidas, que são de 5000m² em terreno de regadio, 20 000m² em terreno de cultura arvense e 30 000m² em terreno de sequeiro.

Artigo 21.º

Regime de compropriedade

Não poderão ser licenciadas novas construções habitacionais em terrenos em situação de compropriedade caso o fraccionamento subsequente seja inviável à luz do artigo anterior.

Artigo 22.º

Condições de construção

1 — Em parcelas de terreno constituídas é permitida a construção desde que a parcela em causa possua uma área igual ou superior a 5000m², tenha acesso a partir de caminho público e a construção se destine a:

- Habituação unifamiliar do respectivo proprietário ou agricultor;
- Equipamentos especiais de interesse municipal não enquadráveis na área urbana e urbanizável, nomeadamente equipamento hoteleiro e turístico;
- Unidades industriais isoladas não enquadráveis no parque industrial ou na área urbana e urbanizável.

2 — A construção de instalações de apoio agrícola ou florestal será permitida nas condições do n.º 1; contudo a área mínima de parcela constituída é apenas de 1400 m².

3 — A instalação nesta área de estabelecimentos industriais da classe A fica dependente da elaboração de planos de pormenor ou de urbanização superiormente ratificado, definidor de zona industrial.

4 — Indústrias extractivas:

- As indústrias extractivas serão autorizadas nos termos da legislação em vigor, sendo sempre de exigir a adequada reposição do terreno ou a sua recuperação logo que cesse a laboração, por forma a minorar os riscos de impacte ambiental e paisagístico;
- Os espaços para indústrias extractivas assinalados nas cartas de ordenamento não podem sofrer alteração de uso e ocupação do solo sem autorização da Direcção-Geral de Geologia e Minas.

5 — Aplicam-se a esta área das disposições referidas no artigo 10.º, relativamente a anexos de casas de habitação, e ainda o disposto nos n.ºs 3, 4, 5 e 6 do artigo 14.º, no que se refere à localização de indústrias.

6 — Nas parcelas com construções preexistentes apenas será permitido o restauro, recuperação ou ampliação das mesmas até um limite de 50% da sua área inicial.

7 — Nos locais onde se encontrem assinalados vestígios arqueológicos, bem como num raio de 50m na envolvente desses vestígios, o licenciamento de quaisquer obras fica dependente de parecer favorável dos serviços de arqueologia do Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico (IPPAR).

Artigo 23.º

Integração na paisagem

Dado o uso preferencial estabelecido para esta área e referido no artigo 19.º, as pretensões só serão licenciadas caso não afectem negativamente a área envolvente, quer do ponto de vista paisagístico, de utilização ou dos efeitos de insalubridade, podendo ser exigida a adaptação do projecto de arquitectura, nomeadamente quanto à volumetria, dimensão, forma de implantação no terreno, revestimentos exteriores e cores.

Artigo 24.º

Vias e infra-estruturas

1 — Toda e qualquer cedência de terrenos para abertura de novas vias ou alargamento e rectificação das existentes não é constitutiva de direitos de construção.

2 — Todas as construções a implantar nesta área deverão ser servidas por fossa séptica individual e abastecimento de água própria.

3 — A execução de todas as infra-estruturas necessárias (incluindo rede eléctrica) fica a cargo dos respectivos proprietários.

4 — A impossibilidade de garantir uma solução individual para as infra-estruturas será condição de indeferimento das pretensões.

Artigo 25.º

Aglomerados em área rural

1 — Para os pequenos aglomerados com decréscimo populacional, manifesta falta de dinâmica de crescimento do número de alojamentos e onde não tenham sido delimitados perímetros urbanos, não é definida a área urbana e urbanizável, pelo que se integram em área rural.

2 — Caso venham a surgir pretensões de construção manifestamente integradas na tipologia dominante dos referidos aglomerados, a Câmara Municipal viabilizá-las-á desde que:

- As pretensões não representem um acréscimo de número de fogos superior a 10% do parque habitacional existente;

b) Sejam servidas por redes de infra-estruturas urbanas;

c) Sejam respeitadas as áreas mínimas de lote definidas no artigo 17.º, alínea a), do capítulo III deste Regulamento.

3 — No caso de parcelas constituídas e ladeadas por construção, não é exigida área mínima de lotes para construção, ficando as características das edificações a licenciar limitadas pela referência aos edifícios vizinhos nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 8.º e do n.º 1 do artigo 9.º do capítulo II deste Regulamento («Área urbana e urbanizável»).

4 — Os núcleos antigos dos aglomerados rurais ficam sujeitos ao regime referido no n.º 2 do artigo 16.º

CAPÍTULO IV

Área de salvaguarda estrita

Artigo 26.º

Designação

Estão incluídos neste capítulo os espaços delimitados nas cartas de ordenamento e designados por área de salvaguarda estrita.

Artigo 27.º

Reserva Agrícola Nacional

1 — Os espaços da RAN estão incluídos nesta área e encontram-se delimitados na carta de condicionantes e nas cartas de ordenamento de acordo com o publicado no *Diário da República* (Portaria n.º 161/93, de 11 de Fevereiro).

2 — É aplicável a estes espaços a legislação específica em vigor. O licenciamento das construções viabilizadas com base nessa legislação só será permitido pela Câmara Municipal caso a construção pretendida não contradiga o conteúdo do capítulo III.

Artigo 28.º

Reserva Ecológica Nacional

1 — Os espaços da REN estão incluídos nesta área e encontram-se delimitados na carta de condicionantes e nas cartas de ordenamento de acordo com o publicado no *Diário da República* (Portaria n.º 226/93, de 25 de Fevereiro).

2 — É aplicável a estes espaços a legislação específica em vigor. O licenciamento das construções viabilizadas com base em legislação só será permitido pela Câmara Municipal caso a construção pretendida não contradiga o conteúdo do capítulo III.

Artigo 29.º

Área de biótipos do projecto CORINE

1 — Os espaços referentes aos biótipos dos projectos CORINE n.ºs C0000093 e C0000091, respectivamente de Almeida e de Nave de Haver-Aldeia da Ponte, estão incluídos nesta área, correspondendo a espaços naturais a preservar, do tipo «formação vegetal».

2 — Enquanto não for definida regulamentação própria, a edificação fica sujeita ao parecer prévio da Direcção-Geral dos Recursos Naturais. O licenciamento das construções viabilizadas com base em parecer favorável daquela entidade só será permitido pela Câmara Municipal caso a construção pretendida não contradiga o conteúdo do capítulo III.

Artigo 30.º

Solos e subsolos mineralizados a defender

1 — Os espaços de solos e subsolos mineralizados a defender estão incluídos nesta área e encontram-se delimitados nas cartas de ordenamento.

2 — O licenciamento de qualquer construção fica condicionado à audição prévia do Instituto Geológico e Mineiro e só será permitido pela Câmara Municipal caso a pretensão não contradiga o conteúdo do capítulo III.

Artigo 31.º

Áreas de protecção especial

1 — As áreas de protecção especial ficam definidas nas cartas de ordenamento da vila de Almeida e dos aglomerados de Castelo Bom e Castelo Mendo e destinam-se a salvaguardar silhuetas destes aglo-

merados e da Praça Forte de Almeida de intersecções visuais que impeçam uma clara leitura do edificado.

2 — Nestas áreas apenas são permitidas obras de beneficiação de construções existentes, estando interdita a implantação de novas edificações ou estruturas.

3 — A plantação de árvores ficará condicionada a um parecer caso a caso onde se salvguarde o referido no n.º 1.

CAPÍTULO V

Disposições complementares

Artigo 32.º

Outras servidões

Para além das áreas referidas, serão observadas todas as demais protecções e servidões constantes na legislação em vigor com incidência no concelho de Almeida e transcritas na carta de condicionantes:

Vizinhanças de vias rodoviárias (Decretos-Leis n.ºs 13/94, de 15 de Janeiro, 13/71, de 23 de Janeiro, e 64/83, de 3 de Fevereiro, e Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961);

Protecção às vias férreas (Decreto-Lei n.º 39 780, de 21 de Agosto de 1954);

Protecção às linhas de alta e média tensão (Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de Junho, Decreto Regulamentar n.º 90/84, de 26 de Dezembro, e Decreto-Lei n.º 1/92, de 18 de Fevereiro);

Domínio público hídrico (Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro);

Vizinhança dos cursos de água (Decreto-Lei n.º 89/87, de 26 de Fevereiro);

Protecção às barragens e albufeiras (Decretos-Leis n.ºs 2/88, de 20 de Janeiro, e 502/71, de 18 de Novembro);

Vizinhança das nascentes de águas minerais (Decretos-Leis n.ºs 84/90, 85/90 e 86/90, de 16 de Março);

Vizinhança dos marcos geodésicos (Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Maio);

Protecção aos recursos mineiros (Decretos-Leis n.ºs 88/90, 89/90 e 90/90, de 16 de Março);

Vizinhança de pedreiras (Decretos-Leis n.ºs 89/90 e 90/90, de 16 de Março);

Vizinhança dos edifícios escolares (Decreto-Lei n.º 37 575, de 8 de Outubro de 1949);

Protecção a imóveis classificados (Lei n.º 13/85, de 6 de Julho, Decreto-Lei n.º 205/88, de 15 de Junho, e Lei n.º 2032, de 11 de Junho de 1949);

Regime florestal — área de risco de incêndio (Decreto Regulamentar n.º 55/81, de 18 de Dezembro);

Áreas ardidas (Decretos-Leis n.ºs 327/90 e 139/88, de 22 de Abril);

Servidões radioelétricas (Decretos-Leis n.ºs 597/93, de 7 de Novembro, e 181/70, de 28 de Abril);

Vizinhança da linha de fronteira (Decreto-Lei n.º 22/87, de 13 de Janeiro);

Zona vitivinícola da Região Demarcada de Castelo Rodrigo (Decreto-Lei n.º 335/89, de 4 de Outubro, Regulamento (CEE) n.º 2239/86, do Conselho, e Decreto-Lei n.º 259-A/87, de 26 de Junho).

Artigo 33.º

Instrução dos pedidos

1 — Todos os pedidos de licenciamento particulares referentes a projectos de obras, pedidos de informação prévia ou loteamentos de-

verão apresentar os limites exactos da parcela ou propriedade marcados sobre o extracto do levantamento aerofotogramétrico ou sobre a planta topográfica, de acordo com a delimitação descrita na conservatória do registo predial.

2 — A Câmara Municipal fará depender a deliberação sobre o pedido de informação prévia do completo esclarecimento da área ou situação do terreno, solicitando ao requerente a descrição predial ou inscrição matricial do mesmo.

Artigo 34.º

Vigência do Plano

Este Regulamento destina-se a vigorar durante o período máximo de 10 anos, devendo ser revisto antes dessa data em conjunto com as cartas de ordenamento, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 35.º

Margem de adaptação

Durante a vigência do presente PDM, admite-se o acerto pontual dos limites da área urbana e urbanizável por razões de cadastro de propriedade, desde que, cumulativamente:

- O acerto seja feito na contiguidade imediata do limite da área urbana e urbanizável;
- As infra-estruturas existentes permitam essa ampliação;
- Não haja interferência com a área de salvaguarda estrita e outras servidões;
- A área a ampliar não seja superior a 50% da propriedade contida no interior da área urbana e urbanizável, e sempre inferior a 5000m².

Artigo 36.º

Aplicação

O presente Regulamento aplica-se a todos os processos entrados na Câmara Municipal depois da publicação da resolução do concelho de ministros que ratifica o presente PDM.

Artigo 37.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

1 — São propostas no presente PDM as seguintes unidades operativas de planeamento e gestão:

- Plano de Pormenor para a Vila de Almeida;
- Plano de Pormenor de Salvaguarda de Almeida;
- Plano de Pormenor de Salvaguarda de Castelo Mendo;
- Plano de Pormenor de Salvaguarda de Castelo Bom;
- Plano de Pormenor de Salvaguarda do Cento Histórico de Vilar Formoso;
- Plano de Pormenor para Fonte Santa.

2 — As áreas correspondentes à unidade operativa b) e unidade operativa c) serão objecto de estudos detalhados visando a elaboração e a aprovação dos planos de salvaguarda no prazo de dois anos, e estas áreas abrangem as zonas de protecção legalmente instituídas, bem como uma faixa envolvente, por forma a garantir o necessário enquadramento.

3 — Até à elaboração e aprovação do Plano de Pormenor de Salvaguarda de Almeida e do Plano de Pormenor de Salvaguarda de Castelo Mendo, o licenciamento das construções e a alteração do relevo nestes aglomerados carecem de parecer prévio vinculativo da Comissão de Coordenação da Região do Centro e dos serviços regionais do IPPAR ou dos monumentos nacionais.

