

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 179/97

A Assembleia Municipal de Alvaiázere aprovou, em 15 de Dezembro de 1995, o seu Plano Director Municipal.

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

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 a conformidade do Plano Director Municipal de Alvaiázere com as demais disposições legais e regulamentares em vigor.

Importa referir que, em relação ao disposto no n.º 1 do artigo 11.º do Regulamento do Plano, a referência à EN 350, na rede nacional de estradas, deixará de ter aplicação prática após a construção do itinerário complementar n.º 3 (IC3), uma vez que o nó de acesso a Alvaiázere irá localizar-se nas imediações de Pussos, aglomerado que não é servido por aquela estrada.

Deve salientar-se que a definição das áreas urbanas de interesse cultural, previstas no artigo 28.º do Regulamento, deverá ser feita através do recurso aos instrumentos de planeamento territorial consagrados no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente planos de urbanização ou de pormenor.

Assinale-se também que as novas zonas industriais de Relvas e Almoester, incluídas por deliberação da Assembleia Municipal de Alvaiázere, deverão ser providas de estação de tratamento de águas residuais a executar previamente ao licenciamento de qualquer indústria prevista para aquelas áreas.

De notar que, relativamente aos solos integrados na Reserva Agrícola Nacional, para além de se observar a delimitação efectuada nas plantas de ordenamento e de condicionantes, releva a identificação constante da Portaria n.º 158/92, de 12 de Março.

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 Alvaiázere 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:

Assim:

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

Ratificar o Plano Director Municipal de Alvaiázere.

Presidência do Conselho de Ministros, 25 de Setembro de 1997. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALVAIÁZERE

TÍTULO I

Disposições gerais e condicionamentos

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Composição

O Plano Director Municipal de Alvaiázere abrange toda a área do concelho de Alvaiázere, com limites expressos na planta de ordenamento, à escala de 1:25 000, que, com o Regulamento, a planta de condicionantes e as servidões/restrições de utilidade pública, constituem os elementos fundamentais do presente Plano.

Artigo 2.º

Âmbito, vigência e hierarquia

1 — Todas as acções de intervenção pública ou privada que impliquem alterações do uso do solo a realizar na área de intervenção do Plano Director Municipal respeitarão obrigatoriamente as disposições deste Regulamento, da planta de ordenamento e da planta de condicionantes.

2 — A revisão do Plano Director Municipal faz-se em conformidade com o artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Artigo 3.º

Objectivos

Constituem objectivos do Plano Director Municipal:

- Concretizar uma política de ordenamento do território que garanta as condições para um desenvolvimento sócio-económico equilibrado;
- Definir princípios, regras de uso, ocupação e transformação do solo que consagrem uma utilização racional dos espaços;
- Promover uma gestão criteriosa dos recursos naturais, salvaguardar os valores naturais e culturais da área do município e garantir a melhoria da qualidade de vida das populações.

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos do Regulamento, adoptaram-se as seguintes definições:

- «Perímetro urbano» — define o conjunto do espaço urbano, do espaço urbanizável e do espaço industrial contíguo;
- «Espaço urbano» — espaço caracterizado pelo elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção;
- «Espaço urbanizável» — espaço que poderá vir a adquirir as características dos espaços urbanos e geralmente designado por área de expansão;
- «Espaço cultural» — espaço que pelas suas características históricas e ou arquitectónicas venha a ser classificado pelo município como área a salvaguardar;
- «Fogo» — habitação unifamiliar em edifício isolado ou colectivo, tendo como referências para as áreas urbanizáveis e a preencher:

Número médio de habitantes por fogo — três;

- «Edificação» — construção que determina um espaço coberto;
- «Reabilitação urbana» — conceito que envolve a execução de obras de conservação, recuperação e readaptação de edifícios e de espaços urbanos, com o objectivo de melhorar as suas condições de habitabilidade e de uso, conservando o seu carácter fundamental;
- «Ampliação de construção existente» — obra que pressupõe aumento volumétrico do edifício existente, com ou sem recuperação de parte existente;
- «Alteração de construção existente» — obra que por qualquer forma modifica a compartimentação, a forma ou o uso da construção existente;
- «Altura total das construções» — dimensão vertical da construção a partir do ponto de cota média do terreno referente

à implantação da construção, até ao ponto mais alto da construção, excluindo acessórios (chaminés, casa das máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.) e elementos decorativos, mas incluindo a cobertura;

- 11) «Superfície do pavimento/superfícies brutas» — é a soma das superfícies brutas de todos os pisos (incluindo acessos verticais e horizontais), acima e abaixo do solo, de edifícios construídos ou a construir. Excluem-se das superfícies de pavimento atribuídas pela aplicação do índice de construção as seguintes situações:

Terraços descobertos;
Varandas;
Garagem para estacionamento, desde que em cave;
Serviços técnicos de apoio aos edifícios, tais como postos de transformação, centrais de emergência, caldeiras, ar condicionado, bombagem de água e esgotos, etc.;
Galerias e escadas exteriores comuns;
Arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
Sótãos não habitáveis;

- 12) «Densidade bruta» — quociente entre o número de fogos ou habitantes e a área total do terreno onde estes se localizam (ou seja, a área de intervenção), incluindo a rede viária e a área afectada a instalações e equipamentos sociais ou públicos;
- 13) «Índice de construção bruta» — quociente entre a área total de pavimentos ou a soma das superfícies brutas e a área total do terreno onde se localizam as construções, incluindo a rede viária e a área afectada a espaços públicos e equipamentos sociais;
- 14) «Índice de implantação» — relação entre a área de implantação da construção e a área total do terreno indicada em termos de percentagem;
- 15) «Índice de ocupação volumétrica (m^3/m^2) (índice volumétrico)» — relação entre o volume de construção acima do solo (em metros cúbicos) e a área de terreno que lhe está afectada.

CAPÍTULO II

Condicionamentos, restrições e servidões

Artigo 5.º

Condicionamentos do domínio público hídrico

1 — Os condicionamentos são os constantes no Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 89/87, de 26 de Fevereiro, no Decreto-Lei n.º 46/94 e no Decreto-Lei n.º 47/94, ambos de 22 de Fevereiro.

2 — Nas margens das águas não navegáveis nem fluviáveis (de 10 m de largura), nomeadamente torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo, a ocupação ou utilização desses terrenos fica condicionada à aprovação das entidades com jurisdição.

3 — Nas zonas adjacentes ainda não classificadas, a aprovação de planos de urbanização e de contratos de urbanização, bem como o licenciamento de operações de loteamento urbano ou de quaisquer obras ou edificações, está dependente do parecer vinculativo do Instituto da Água, quando estejam dentro do limite da maior cheia conhecida ou de uma faixa de 100 m para cada lado da linha da margem do curso de água, quando se desconheça aquele limite.

Artigo 6.º

Condicionamentos ecológicos

1 — Consideram-se integradas na Reserva Ecológica Nacional (REN) todas as áreas designadas como tal na planta de condicionantes. Estas áreas correspondem às definidas pelo Decreto-Lei n.º 93/90, de 14 de Março, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro, e pela Lei n.º 79/95, de 20 de Abril.

2 — As áreas integradas na REN são as seguintes:

Leitos de cursos de água;
Cabeceiras de cursos de água;
Encostas com declives superiores a 30 % — áreas com risco de erosão;
Áreas de máxima infiltração;
Zonas ameaçadas pelas cheias.

3 — A ocupação de solos da REN rege-se pelo Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações que lhe foram intro-

duzidas pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro, e pela Lei n.º 79/95, de 20 de Abril, nomeadamente no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 93/90, e pelo estipulado neste Regulamento.

Artigo 7.º

Condicionantes resultantes da protecção do solo para fins agrícolas

1 — Consideram-se integradas na Reserva Agrícola Nacional (RAN) todas as áreas designadas como tal na planta de condicionantes. Estas áreas correspondem às definidas pelo conselho regional de reserva agrícola em conformidade com o Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro.

2 — A verificação da localização de acções que possam abranger terrenos da RAN deverá obrigatoriamente ser realizada através da consulta dos ortofotomapas fornecidos para o efeito pela direcção regional da reserva agrícola.

Artigo 8.º

Condicionamentos decorrentes do regime de protecção do património

1 — O património classificado, objecto de protecção, existente no território do município é constituído por:

Pelourinho de Alvaiázere (imóvel de interesse público — Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933) — localizado numa construção em Pussos;
Pelourinho de Maças de D. Maria (imóvel de interesse público — Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933) — localizado no Largo da Casa do Povo de Maças de D. Maria;
Fonte do Pereiro (valor concelhio — despacho de 20 de Agosto de 1990 da Secretaria de Estado da Cultura) — localizada em Maças de D. Maria;
Cruzeiro filipino (valor concelhio — despacho de 20 de Agosto de 1990 da Secretaria de Estado da Cultura) — localizado em Maças de D. Maria.

2 — Zonas de protecção:

2.1 — Os imóveis de interesse público têm uma zona de protecção que abrange a área envolvente do imóvel até 50 m, contados a partir dos seus limites, sem prejuízo de aplicação de regimes que estabelecem zonas de protecção superiores a 50 m.

2.2 — Nas zonas de protecção não é permitido executar quaisquer obras de demolição nem a instalação, construção ou reconstrução em edifícios ou terrenos sem o parecer favorável do Instituto Português do Património Arquitectónico.

Igual autorização é necessária para a criação ou transformação de zonas verdes ou para qualquer movimentação de terras ou dragagens.

2.3 — Na fase de instrução do processo de classificação de um imóvel, os terrenos ou edifícios localizados na respectiva zona de protecção não podem ser alienados, demolidos, expropriados, restaurados ou transformados sem autorização expressa do Instituto Português do Património Arquitectónico.

2.4 — Nas zonas de protecção de imóveis classificados, os projectos de construção ou reconstrução só poderão ser subscritos por arquitectos.

2.5 — Os imóveis em vias de classificação ficam sujeitos às disposições gerais constantes na Lei n.º 13/85, de 6 de Julho, designadamente no disposto no seu artigo 14.º

2.6 — Os achados avulsos de bens arquitectónicos ficam sujeitos às disposições da Lei n.º 13/85, de 6 de Julho, conforme o seu artigo 39.º, designadamente quem tiver encontrado ou encontrar em terreno público ou particular, incluindo em meio submerso, quaisquer testemunhos arqueológicos fica obrigado a dar imediato conhecimento à autoridade local, que por sua vez informará de imediato a Secretaria de Estado da Cultura, a fim de serem tomadas as providências convenientes.

Artigo 9.º

Condicionamentos decorrentes da protecção de infra-estruturas e equipamentos

1 — Condicionantes a respeitar relativamente a protecção das redes de esgotos:

1.1 — Os condicionamentos a respeitar constam do Decreto-Lei n.º 34 021, de 11 de Outubro de 1944, e da Portaria n.º 11 338, de 8 de Maio de 1946, designadamente:

- a) É proibido construir qualquer prédio sobre colectores de redes de esgotos, públicos ou particulares. Nos casos em

que não seja possível outra solução, as obras deverão ser efectuadas de forma que os colectores fiquem completamente estanques e sejam visitáveis;

- b) De acordo com o artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 34 021, de 11 de Outubro, os proprietários, arrendatários ou a qualquer título possuidores dos terrenos em que tenham de se realizar os estudos, pesquisas ou trabalhos de saneamento, ou dos terrenos que a esse derem acesso, são obrigados a consentir na sua ocupação e trânsito, execução de escavações, assentamento de tubagens e seus acessórios, desvio de águas superficiais e subterrâneas e vias de comunicação, enquanto durarem esses trabalhos, estudos ou pesquisas.

2 — Condicionamentos aplicáveis à rede de distribuição de águas:

2.1 — De acordo com a legislação em vigor, é interdita a construção ao longo de uma faixa de 10 m, medida para cada lado do traçado das condutas de adução ou adução-distribuição de água.

2.2 — É interdita a execução de construção ao longo da faixa de 1 m, medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água.

2.3 — Fora das zonas urbanas é interdita a plantação de árvores ao longo da faixa de 10 m, medida para cada lado do traçado das condutas de água. Nas áreas urbanas a largura da referida faixa será considerada caso a caso na apreciação dos projectos de arranjo dos espaços exteriores.

3 — Condicionamentos a respeitar relativamente às linhas eléctricas:

3.1 — Infra-estruturas eléctricas existentes:

- a) Os loteamentos habitacionais e industriais deverão prever corredores de passagem para as linhas de alta tensão existentes;
- b) Na construção de edifícios, vias de comunicação, etc., deverão ser observadas as distâncias de segurança previstas no Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro (artigos 29.º e 30.º).

3.2 — Infra-estruturas eléctricas a montar:

- a) Para os novos loteamentos habitacionais e industriais, ou para ampliação dos existentes, para além de se deverem prever corredores de acesso para as linhas de alta tensão, deverão também ser previstos os necessários para a alimentação dos postos de transformação incluídos nos respectivos projectos de infra-estruturas eléctricas, conforme fixado no Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de Junho.
- b) Sempre que a entidade distribuidora de energia eléctrica necessite de estabelecer linhas aéreas de alta tensão para a alimentação de aglomerados urbanos ou industriais, nomeadamente os previstos no presente Plano Director Municipal, esta negociará com a Câmara Municipal formas de garantir a devida protecção com o estabelecimento do respectivo corredor de acesso;
- c) Na sequência da evolução das potências e da análise à qualidade de serviço pretendida, a entidade distribuidora de energia eléctrica analisará a necessidade da construção de uma ou mais subestações AT/MT, negociando com a Câmara Municipal ou com os proprietários a cedência de terrenos para a instalação das mesmas.

4 — Condicionamentos a respeitar relativamente aos marcos geodésicos, conforme o Decreto n.º 143/82, de 26 de Abril:

4.1 — Os marcos geodésicos têm zonas de protecção que abrangem uma área em redor do sinal, com o raio mínimo de 15 m. A extensão da zona de protecção é determinada caso a caso em função da visibilidade que deve ser assegurada ao sinal construído e entre os diversos sinais.

4.2 — Os proprietários ou usufrutuários dos terrenos situados dentro da zona de protecção não podem fazer plantações, construções e outras obras ou trabalhos que impeçam a visibilidade das direcções constantes das minutas de triangulação.

4.3 — Os projectos de obras ou planos de arborização na proximidade dos marcos geodésicos não podem ser licenciados sem prévia autorização do Instituto Português de Cartografia e Cadastro.

5 — Condicionamentos a respeitar relativamente a edifícios escolares:

5.1 — Nas áreas imediatamente envolventes aos recintos escolares não devem existir quaisquer obstáculos volumosos, naturais ou edificados, que produzam o ensombramento desses recintos.

5.2 — É proibido erigir qualquer construção cujo afastamento a um recinto escolar, existente ou previsto, seja inferior a uma vez e meia a altura da construção e menor que 12 m.

5.3 — Considera-se que aqueles afastamentos deverão ser calculados por forma que uma linha traçada a partir de qualquer ponto das extremas sul, nascente e poente do terreno escolar e formando um ângulo de 35º com o plano horizontal que passa esse ponto não encontre quaisquer obstáculos.

Na estrema a norte do terreno, aquele ângulo poderá ser de 45º.

5.4 — Para além das distâncias mínimas referidas nos n.ºs 5.2 e 5.3, que deverão ser respeitadas relativamente a todos os recintos escolares, poderão ainda ser definidas zonas de protecção mais amplas em regulamento de plano de urbanização, quando se considere que aqueles afastamentos não são suficientes para garantir um enquadramento arquitectónico adequado e uma conveniente integração urbanística.

5.5 — As zonas de protecção abrangem, em regra, uma faixa com 50 m de largura a contar dos limites do recinto escolar, podendo conter uma zona *non aedificandi* e uma zona de construção condicionada. Nalguns casos a largura dessa faixa pode ser ampliada ou reduzida em plano de urbanização.

Artigo 10.º

Condicionamentos decorrentes da protecção dos furos de captação de água

1 — Cada furo de captação está protegido por dois tipos de perímetros de protecção.

2 — Os perímetros de protecção são os seguintes:

- a) Perímetro de protecção próxima — raio de 50 m em torno da captação;
- b) Perímetro de protecção à distância — raio de 200 m em torno da captação. Esta distância deverá ser alargada até 400 m para montante das captações situadas ao longo de linhas de água.

2.1 — Nos perímetros de protecção próxima não devem existir:

- a) Depressões onde se possam acumular águas pluviais;
- b) Linhas de água não revestidas;
- c) Caixas ou caleiras subterrâneas sem esgoto devidamente tratado;
- d) Canalizações, fossas e sumidouros de águas negras;
- e) Habitações e instalações industriais;
- f) Culturas adubadas, estrumadas ou regadas.

2.2 — Nos perímetros de protecção à distância não devem existir:

- a) Sumidouros de águas negras abertos na camada aquífera captada;
- b) Outras captações;
- c) Rega com águas negras;
- d) A menos que providos de esgoto distante ou tratamento completo:

Nitreiros, currais, estábulos, matadouros, etc.;

Instalações sanitárias;

Indústrias com efluentes poluentes.

Artigo 11.º

Servidões rodoviárias

A rede rodoviária do concelho é constituída pela rede nacional constante no Decreto-Lei n.º 380/85, de 26 de Setembro, pelas estradas nacionais desclassificadas naquele decreto e pelas estradas e caminhos municipais.

1 — Constituem a rede nacional a EN 110, até que seja construído o IC3, que a substituirá, e a EN 350 entre Alvaiázere e a EN 110 (ou o IC3, depois de construído).

2 — São desclassificadas as actuais EN 348 e EN 356, a EN 350 da Ponte Nova à EN 348 (Almoester) e a EN 110, depois de construído o IC3, que a substituirá.

3 — As estradas municipais e caminhos municipais são os seguintes:

3.1 — Estradas municipais: EM 512, EM 517, EM 519, EM 520, EM 522, EM 552-2, EM 523, EM 590 e EM 596;

3.2 — Caminhos municipais: CM 1026, CM 1026-1, CM 1065-4, CM 1081, CM 1081-1, CM 1081-2, CM 1101, CM 1102, CM 1103, CM 1104, CM 1105, CM 1106, CM 1107, CM 1108, CM 1109, CM 1109-3, CM 1110, CM 1110-1, CM 1111, CM 1113, CM 1118-1, CM 1118-2, CM 1118-3, CM 1118-4, CM 1121, CM 1114, CM 1115, CM 1116, CM 1117, CM 1118, CM 1122 e CM 1428;

3.3 — Caminhos não classificados equiparados a caminhos municipais: CM 1, CM 2, CM 3, CM 4, CM 5, CM 6, CM 7, CM 8, CM 9, CM 10, CM 11, CM 12, CM 13, CM 14, CM 15, CM 16, CM 17, CM 18, CM 19, CM 20, CM 21, CM 22, CM 23, CM 24, CM 25, CM 26, CM 27 e CM 28;

4 — As restrições e zonas de protecção nestas vias são as constantes da legislação em vigor, que nesta altura é a seguinte:

4.1 — Para a rede nacional, o Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro, o Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 219/72, de 27 de Junho, e o Decreto-Lei n.º 97/88, de 17 de Agosto;

4.2 — Nas estradas desclassificadas aplicam-se a Lei n.º 2037, de 19 de Agosto de 1949, o Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 219/72, de 27 de Junho (enquanto não for publicado o diploma regulamentador a que se refere o Decreto-Lei n.º 380/85, de 26 de Setembro), e o Decreto-Lei n.º 97/88, de 17 de Agosto;

4.3 — Aplicam-se às estradas e caminhos municipais as disposições constantes da Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 360/77, de 1 de Setembro.

Artigo 12.º

Incêndios florestais

Nos povoamentos florestais percorridos por incêndios ficam interditas pelo prazo de 10 anos a contar da data do fogo as operações constantes do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro, com as alterações introduzidas, por ratificação, pela Lei n.º 54/91, de 8 de Agosto.

Artigo 13.º

Baldios

Os baldios assinalados na planta de condicionantes regem-se pela Lei n.º 68/93, de 4 de Setembro.

Podem constituir-se servidões sobre parcelas de baldios, nos termos gerais de direito, nomeadamente por razões de interesse público.

Artigo 14.º

Postos retransmissores

Os postos retransmissores localizados na serra de Alvaiázere regem-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 181/70, de 28 de Abril, e pelo Decreto-Lei n.º 597/73, de 7 de Novembro.

TÍTULO II

Uso dos solos

Artigo 15.º

Classes de espaços

1 — O território municipal classifica-se, para efeitos de ocupação, uso e transformação, nas seguintes classes de espaços, delimitadas na planta de ordenamento:

- a) Espaços naturais;
- b) Espaços culturais;
- c) Espaços agrícolas;
- d) Espaços agro-florestais;
- e) Espaços urbanos;
- f) Espaços urbanizáveis;
- g) Espaços industriais;
- h) Espaços-canaís;
- i) Espaços de equipamentos.

2 — Os ajustamentos de limites entre os espaços referidos no número anterior, quando a sua delimitação ofereça dúvidas, é da competência dos municípios, excepto quando digam respeito a áreas sujeitas a regimes legais tutelados pela administração central.

CAPÍTULO III

Espaços naturais

Artigo 16.º

Objectivo

Os espaços naturais têm como objectivos específicos a conservação dos valores naturais, a salvaguarda do património arquitectónico e cultural e a preservação da boa qualidade da água.

Os espaços naturais considerados no concelho de Alvaiázere são constituídos pelas áreas da serra de Alvaiázere e serra Pequena e pelo vale da ribeira de Alge e ainda pela Gruta do Algar da Água e da Casqueira.

Artigo 17.º

Constituição e actividades

1 — São constituídos pelas áreas da serra de Alvaiázere e serra Pequena e pelo vale da ribeira de Alge.

2 — Nesta classe de espaços são interditas as seguintes instalações e actividades:

- a) O estabelecimento de indústrias que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto;
- b) A instalação de explorações pecuárias intensivas, incluindo as avícolas;
- c) O armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos;
- d) A descarga ou infiltração no terreno de esgotos de qualquer natureza, não devidamente tratados, e mesmo tratados, quando seja viável o seu lançamento em pontos a fixar pelos serviços competentes.

3 — Nos espaços naturais, são permitidas:

- a) A reconstrução, alteração e ampliação de edifícios de habitação, turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação;
- b) A florestação, sendo aplicáveis às espécies de crescimento rápido os condicionalismos previstos na lei.

4 — A reconstrução, alteração e ampliação de edifícios destinados à habitação, turismo rural, agro-turismo ou turismo de habitação ficam sujeitas às seguintes regras:

- a) O número máximo de pisos será de dois, ou 6,5 m de altura;
- b) Sejam mantidas as características arquitectónicas e construtivas preexistentes;
- c) A superfície de pavimento poderá ser acrescida em 50 %, uma única vez, nunca ultrapassando, para os casos dos edifícios destinados à habitação, a superfície máxima de pavimentos de 200 m².

Artigo 18.º

Equipamento turístico

1 — Será permitida a concessão de exploração do miradouro por parte da Câmara Municipal.

2 — A concessão será atribuída por concurso público.

SECÇÃO I

Unidade operativa de planeamento Áreas de aptidão turística

Artigo 19.º

Condicionamentos gerais dos núcleos de desenvolvimento turístico

Os núcleos de desenvolvimento turístico implementar-se-ão nas áreas de aptidão turística indicadas na planta de ordenamento:

Área adjacente à ribeira de Alge;
Estalagem na serra de Alvaiázere.

Artigo 20.º

Condicionamentos específicos dos núcleos de desenvolvimento turístico

Os núcleos de desenvolvimento turístico regem-se pelos seguintes condicionamentos específicos:

1 — Serão objecto de planos de pormenor, que deverão ser superiormente ratificados, se assim a lei o determinar, devendo a Direcção-Geral do Turismo ser ouvida aquando da sua elaboração.

2 — A desafectação de áreas da REN será solicitada quando da elaboração do plano de pormenor.

3 — Destinam-se a usos exclusivamente afectos ao turismo ou actividades complementares.

4 — Serão complementados com equipamentos de lazer, sem prejuízo da legislação em vigor para o sector, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 149/88, de 27 de Abril.

5 — Deverá ser apresentado um plano de pormenor com arranjo de espaços exteriores que integre todo o terreno (prédio, parcela ou conjunto), incluindo as áreas remanescentes da ocupação. Este

plano conterà indicações precisas quanto à execução das acções previstas e seu faseamento. O número de camas da habitação de acompanhamento não poderá ultrapassar 30 % do número de camas turisticamente classificáveis

6 — Parâmetros urbanísticos:

- a) O parque de campismo terá uma densidade bruta máxima de 120 utentes/ha;
- b) Os parâmetros e índices máximos a aplicar à área de aptidão turística onde está prevista a construção de uma estalagem deverão ser:

Densidade máxima: 50 hab./ha;
Índice máximo de construção: 0,2;
Altura máxima das edificações: dois pisos;
Estacionamento: um carro/três quartos e um carro/25m² (estabelecimento comercial); um lugar para viaturas pesadas de passageiros/50 quartos.

7 — Os empreendimentos suportarão os custos das infra-estruturas internas e de ligação ao exterior (das infra-estruturas municipais existentes) nos locais indicados pelo município e compartilharão nos custos dos sistemas gerais, de acordo com taxas específicas a fixar pelo município.

8 — Os dispositivos de tratamento de águas residuais a implementar só serão permitidos após aprovação pela delegação regional do Ministério do Ambiente.

CAPÍTULO IV

Espaços culturais

Artigo 21.º

Constituição

1 — Os espaços culturais são os seguintes:

- a) Património classificado — imóveis de interesse público:

Pelourinho de Alvaiázere (localizado em Pussos) (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933);
Pelourinho de Maças de D. Maria (Maças de D. Maria) (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933);

- b) Imóveis em vias de classificação:

Fonte do Pereiro (Maças de D. Maria) (despacho de 20 de Agosto de 1990 da Secretaria de Estado da Cultura);
Cruzeiro filipino (Maças de D. Maria) (despacho de 20 de Agosto de 1990 da Secretaria de Estado da Cultura);

- c) Património de interesse municipal a preservar:

Igreja matriz de Alvaiázere;
Capela de Nossa Senhora dos Covões;
Igreja de Rego da Murta;
Igreja de Maças de Caminho;
Igreja de Pussos;
Capela de Nossa Senhora da Piedade, em Alvaiázere;
Coreto (Alvaiázere);
Capela de São Neutel;
Igreja velha de Almoester;
Capela de Santo António (Alvaiázere);
Capela de Maças de D. Maria.

CAPÍTULO V

Espaços agrícolas

Artigo 22.º

Classificação dos espaços agrícolas

Os espaços agrícolas classificam-se, em função da capacidade e do tipo de uso, em duas categorias de área:

- a) Áreas que integram os solos da RAN;
- b) Áreas que não integram solos da RAN — áreas predominantemente agrícolas.

Artigo 23.º

Áreas que integram os solos da RAN

1 — O regime de uso e de alterações ao solo é o definido no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro.

2 — A verificação da localização das acções é conforme com o disposto no n.º 2 do artigo 7.º

Artigo 24.º

Áreas que não integram os solos da RAN

Estas áreas são ocupadas predominantemente por cultura de sequeiro.

Nestas áreas, desde que respeitados os requisitos de instalação, é autorizada a construção, com as seguintes restrições:

1 — Edifícios de habitação isolados, não integrados na REN, desde que a parcela a edificar possua frente mínima de 30 m para caminho público existente e respeitem as seguintes condições:

Área mínima de parcela constituída: 2000 m²
Índice de construção máximo: 0,04;
Superfície máxima de pavimento: 300 m²;
Número máximo de pisos: dois, ou 6,5 m;
Infra-estruturas: sistemas autónomos ou de ligação à rede, à custa do interessado;
Abastecimento de água por rede pública e a menos de 50 m de construção existente e autorizada.

2 — Em solos não incluídos na REN, se a parcela confrontar com vias infra-estruturadas com pavimentação, abastecimento de água e energia eléctrica, poderá ser permitida construção de habitação unifamiliar e anexos de apoio à actividade agrícola nas seguintes condições:

- a) Área mínima da parcela: 2000 m²;
- b) Superfície máxima de pavimentos: 400 m²;
- c) Número máximo de pisos: dois.

No caso de a parcela se situar a menos de 50 m de um edifício, poderá ser permitida a construção em parcela inferior a 2000 m².

3 — É admitida a reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes destinados à habitação, armazenagem, transformação de produtos locais, turismo rural, agro-turismo ou turismo de habitação, desde que:

Número máximo de pisos: dois, ou 6,5 m;
A superfície de pavimento poderá ser acrescida desde que o total da construção não exceda 300 m², exceptuando-se edifícios habitacionais que já tenham área superior, caso em que não será permitido qualquer aumento da superfície de pavimento, edifícios destinados a turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação, regulados por legislação específica;
A alteração só poderá ser efectuada uma única vez e não poderá ultrapassar 200 m² de pavimento. A superfície de impermeabilização não poderá exceder 50 % da parcela;
Infra-estruturas: sistemas autónomas ou de ligação à rede, à custa do interessado.

4 — São permitidas instalações pecuárias e agrícolas e equipamento turístico e infra-estruturas em zonas não incluídas na REN nem noutras servidões e restrições de utilidade pública:

- a) Instalações pecuárias ou outras de apoio à agricultura:

Área mínima da parcela já constituída: 4000 m²;
Altura máxima da construção: 3,5 m;
Índice de construção bruta máximo: 0,1;
Área coberta das instalações: não deverá ultrapassar 1000 m²;
Infra-estruturas autónomas: a construir pelo interessado de acordo com legislação em vigor;

- b) Unidades hoteleiras:

Área mínima de terreno: 3 ha;
Número máximo de pisos: dois;
Índice de construção bruta máximo: 0,2;
Infra-estruturas: sistemas autónomos de acordo com legislação específica em vigor.

5 — As linhas eléctricas de alta tensão possuirão uma faixa de protecção de acordo com o estabelecido no Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro.

6 — As indústrias existentes à entrada em vigor do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, e já instaladas poderão ser objecto de obras de alteração ou ampliação, desde que o índice volumétrico não ultrapasse os 3 m³/m² e a altura máxima do edifício seja de 6,5 m, uma vez cumpridos os requisitos daquele diploma legal.

CAPÍTULO VI

Espaços agro-florestais

Artigo 25.º

Área agro-florestal

1 — A área agro-florestal é a definida na planta de ordenamento.

2 — Na área agro-florestal do concelho aplica-se a legislação em vigor para o sector.

3 — Nesta área, em zonas não afectas à REN, é autorizada a construção de uma moradia em destaque efectuado em artigo cadastral, desde que seja observado o constante no n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, obedecendo às seguintes regras:

Número máximo de pisos: dois, ou 6,5 m de altura;
Superfície máxima de pavimento: 400 m².

4 — Em solos não incluídos na REN, se a parcela confrontar com vias infra-estruturadas com pavimentação, abastecimento de água e energia eléctrica, poderá ser permitida a construção de habitação unifamiliar e anexos de apoio à actividade agro-florestal nas seguintes condições:

- a) Área mínima da parcela: 2000 m²;
- b) Superfície máxima de pavimento: 400 m²;
- c) Número máximo de pisos: dois.

No caso de a parcela se situar a menos de 50 m de um edifício, poderá ser permitida a construção em parcela inferior a 2000 m².

5 — Em espaços não incluídos na REN é autorizada a construção de habitação para o agricultor, desde que a sua exploração agro-florestal possua área superior a 3 ha e se justificar em termos de melhoria das condições de trabalho:

Área mínima da parcela: 1500 m²;
Superfície máxima de pavimento, incluindo anexos: 300 m²;
Número máximo de pisos: dois, ou 6,5 m de altura.

6 — São permitidas instalações pecuárias, equipamento turístico e infra-estruturas turísticas em zonas não incluídas na REN nem noutras servidões e restrições de utilidade pública:

- a) Instalações pecuárias e outras de apoio à silvicultura:

Áreas mínimas da parcela já constituída: 5000 m²;
Índice de construção bruta máximo: 0,1;
Altura máxima dos edifícios: 6,5 m;
Infra-estruturas: autónomas, a construir pelo interessado de acordo com a legislação em vigor;

- b) Unidades hoteleiras que não se situem em terrenos da REN ou em áreas de servidão ou restrição de utilidade pública:

Área mínima de terreno: 2 ha;
Índice de construção bruta máximo: 0,3;
Infra-estruturas: sistemas autónomos de tratamento dos efluentes a construir pelos interessados, de acordo com a legislação em vigor.

7 — É admitida a reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes destinados à habitação, armazenagem, transformação de produtos locais, turismo rural, agro-turismo ou turismo de habitação, desde que respeitem o regime da REN e as seguintes condições:

Número máximo de pisos: dois, ou 6,5 m;

A superfície de pavimento poderá ser acrescida, desde que o total da construção não exceda 300 m², exceptuando-se edifícios habitacionais que já tenham área superior, caso em que não será permitido qualquer aumento da superfície de pavimento, edifícios destinados a turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação, regulados por legislação específica; A alteração só poderá ser efectuada uma única vez e não poderá ultrapassar 200 m² de pavimento. A superfície de impermeabilização não poderá exceder 50% da parcela;

Infra-estruturas: sistemas autónomos ou de ligação à rede, à custa do interessado.

8 — Poderá, em terrenos não pertencentes à REN, ser autorizada a construção de estabelecimentos industriais das classes C e D, desde que não produzam efluentes líquidos poluentes e não tenham lugar nas áreas industriais do concelho, dêem cumprimento à legislação em vigor e obedeçam aos seguintes parâmetros:

- a) Índice volumétrico (Iv) da parcela: 3 m³/m²;
- b) Índice de implantação máximo: 0,3;
- c) Altura máxima das construções: 7 m, salvo situações excepcionais justificadas pela natureza da actividade e desde que a integração na paisagem não cause impactes negativos;
- d) Afastamento mínimo da construção ao prédio contíguo: 15 m;
- e) Infra-estruturas: o empreendimento suportará o custo da sua construção.

9 — Relativamente às edificações permitidas neste Regulamento, o interessado demonstrará que o incêndio se processou há mais de 10 anos.

A Câmara Municipal confirmará as declarações dos particulares pela documentação fornecida pelo Instituto Nacional das Florestas.

10 — Nas estradas nacionais e estradas e caminhos municipais e ainda nos estradões florestais, onde a Câmara Municipal considerar apropriado, a arborização da zona adjacente à via (20 m para cada lado) deverá ser efectuada por espécies mais resistentes aos incêndios.

11 — As linhas eléctricas de alta tensão estabelecidas e a estebelecer possuirão uma faixa de protecção de acordo com o estabelecido no Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro.

12 — As indústrias existentes à entrada em vigor do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, e instaladas nos espaços agro-florestais poderão ser objecto de obras de alteração ou ampliação, desde que o índice volumétrico não ultrapasse 3 m³/m² e a altura máxima do edifício seja de 6,5 m, e uma vez cumpridos os requisitos daquele diploma legal.

CAPÍTULO VII

Espaços urbanos

Artigo 26.º

Âmbito, usos e categorias

1 — Destinam-se à ocupação habitacional, podendo agregar actividades de comércio, serviços e equipamentos.

2 — As categorias de aglomerados urbanos são as seguintes:

- a) Aglomerados urbanos de nível I:

Alvaiázere;

- b) Aglomerados urbanos de nível II:

Freguesia de Almoester:

Almoester/Santa Cruz;
Ponte Nova;

Freguesia de Alvaiázere:

Couto;
Pombaria (*);
Barqueiro(*);
Zambujal;
Pé da Serra;

Freguesia de Maçãs de Caminho:

Barqueiro (*);

Freguesia de Maçãs de D. Maria:

Maçãs de D. Maria/Quinta da Bela Vista/Cumeada/Vale do Senhor;
Carvalhal/Vendas de D. Maria;
Barqueiro (*);
Barro Branco;

Freguesia de Palmá:

Palmá;
Aventeira;

Freguesia de Pussos:

Cabaços;
Barqueiro (*);

Pussos;
Pombaria (*);
Loureira;

Freguesia de Rego da Murta:

Corte da Ordem;
Granja;
Venda dos Olivais;

c) Aglomerados urbanos de nível III:

Freguesia de Almoester:

Ariques;
Bemposta;
Bouxinhas;
Candal;
Casal Novo;
Casal do Mouco;
Casal da Rainha;
Fojo;
Macieira;
Mouta;
Pechins;
Ponte Velha;
Quinta dos Ciprestes;
Romila;
Santiago de Ariques;
Vale da Conda;
Aldeia Nova;
Murtal;

Freguesia de Alvaiázere:

Boca da Mata;
Carrasqueiras (*);
Gumelhos;
Laranjeiras;
Marzueira;
Mata;
Pomares;
Porta;
Rominha;
Sobralchão;
Vendas;
Ribeiro;
Covões;

Freguesia de Maçãs de Caminho:

Amarela;
Azenha;
Carregal;
Casais;
Eira da Pedra;
Mosqueiro;
Relvas;
Valbom;
Maçãs de Caminho;
Rio;
Casal de Cima;
Quinta São Gens;
Charneca;

Freguesia de Maçãs de D. Maria:

Alqueidão
Cabaços;
Cabeças;
Caneiro;
Casais;
Casal de Agostinho Alves;
Casal Novo;
Casal dos Serralheiros;
Charneca;
Ferrarias;
Melgaz (*);
Nexebra;
Outeiro;
Palheiros;
Pardineira;
Porto de São Simão;
Redouças;

Relvas;
Ribeira Velha;
Soutinho;
Vale do Paio;
Vale de Tábuas;
Venda Nova;
Casal de São Neutel;
Várzea;
Cabreira;
Tojeira;
Pipa;
Amarela;
Tapada;

Freguesia da Pelmá:

Aldeia do Bofinho;
Aldeia da Serra;
Ameixeira;
Banhosa;
Barreiros;
Barroca do Topo;
Besteiro;
Bofinho;
Botelha;
Casais do Vento;
Casal do Rei;
Casalinhos;
Cheira;
Horta;
Lumiar;
Marquês;
Sobralchão;
Venda do Preto;
Metoldos;
Lameirão;

Freguesia de Pussos:

Carrasqueiros (*);
Melgaz (*);
Alqueidão de Pussos;
Aveleira;
Bispos;
Carvalho de Pussos;
Casal Novo;
Casalinhos;
Cortiça (*);
Cruz do Bispo;
Eiras;
Feteiras;
Jordões;
Lapa;
Outeirinho (*);
Picansos;
Portela das Feteiras;
Sobreiral;
Vale da Aveleira;
Venda do Henrique;
Terras do Feio;

Freguesia de Rego da Murta:

Cabaços;
Carvalha;
Carvalho de São Bento;
Mata do Cego;
Murtal;
Outeiro de São Pedro;
Outeiro da Cotovia;
Portela do Brás;
Ramalhal;
Relvas;
Sandoeira;
São Jordão;
Troviscal;
Cortiças (*);
Outeirinho (*);
Mosqueiro;
São Pedro.

(*) Aglomerados repartidos por mais de uma freguesia.

Artigo 27.º

Indústria nos espaços urbanos

1 — Nos espaços urbanos é permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras das classes C ou D com os condicionamentos previstos na lei compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto no anexo do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, e de armazéns que não gerem grande movimentação de cargas e descargas.

As unidades deverão obrigatoriamente ser ligadas ao sistema público de saneamento e tratamento de efluentes residuais eficaz, não podendo entrar em funcionamento enquanto não se verificar o funcionamento do sistema de saneamento e tratamento eficaz.

2 — É interdita a instalação de armazéns de produtos que, pela sua perigosidade, possam afectar os espaços envolventes.

3 — Nos edifícios habitacionais existentes é permitida a instalação, ao nível do rés-do-chão, de unidades industriais, com os condicionamentos previstos na lei, compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto, e no Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

4 — As indústrias já instaladas em zonas não industriais poderão ser objecto de alteração de classe, de acordo com o regulamento anexo ao Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, após análise caso a caso, desde que não envolvam indústrias classificadas nas classes A e B.

4.1 — A Câmara Municipal, sempre que o entender, poderá solicitar parecer às entidades envolvidas no licenciamento industrial, as quais poderão pedir à Câmara Municipal os esclarecimentos necessários à emissão de pareceres fundamentados.

5 — As indústrias da classe B existentes e instaladas nos espaços urbanos poderão ser objecto de obras de alteração ou ampliação, desde que respeitem a legislação em vigor, nomeadamente o Decreto Regulamentar n.º 25/93 e o Decreto-Lei n.º 282/93, ambos de 17 de Agosto.

6 — As ocupações com fim industrial não dispensam o cumprimento da legislação de controlo de poluição aplicável a cada caso, e as alterações e ampliações de estabelecimentos industriais já instalados, e devidamente legalizados, devem obedecer ao disposto no n.º 4 do presente artigo.

Artigo 28.º

Áreas urbanas de interesse cultural

Nas malhas urbanas, dos aglomerados existentes, que venham a ser definidas pela Câmara Municipal como áreas de interesse cultural ainda não classificadas deverão ser mantidas as características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse. Nos casos em que seja permitida a demolição pontual, fica a substituição dos edifícios sujeita às seguintes regras:

- 1) Sejam garantidos os alinhamentos pelas construções existentes ou aqueles que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;
- 2) Seja mantida a cêrcea adequada ao conjunto onde se insere, respeitando a morfologia e volumetria da envolvente.

Artigo 29.º

Áreas urbanas sujeitas a renovação

Nas malhas urbanas dos aglomerados existentes que venham a ser definidas pela Câmara Municipal como áreas urbanas sujeitas a renovação deverá a renovação ser sujeita às seguintes regras:

- 1) A construção deverá ser precedida de estudos de conjunto que garantam a continuidade do tecido e atendam à relação com a área construída na envolvente e à rede de arruamentos existentes;
- 2) As densidades, altura dos edifícios e áreas de construção não deverão ultrapassar os valores definidos para as áreas de expansão do mesmo aglomerado.

Artigo 30.º

Áreas urbanas de nível I

1 — As orientações para a elaboração do Plano de Urbanização de Alvaiázere são as seguintes:

1.1 — Planos de pormenor e loteamentos urbanos destinados à habitação, comércio, serviços e equipamentos:

- a) Densidade bruta máxima: 150 hab./ha;
- b) Índice de construção bruta máxima: 0,50;
- c) Altura dominante dos edifícios: três pisos, podendo, pontualmente, ocorrer edifícios de quatro pisos sempre que a

topografia seja uma condicionante ou se verifique a contiguidade com edifícios já existentes, que tenham essa altura;

- d) Parâmetros urbanísticos: de acordo com o artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro (na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, pelo Decreto-Lei n.º 334/95, de 28 de Dezembro, e pela Lei n.º 26/96, de 1 de Agosto), e com a Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro, e a Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto.

1.2 — Exceptuam-se do disposto no número anterior os edifícios já construídos localizados na unidade operativa de planeamento e gestão que se desenvolve na Rua do Colégio Vera Cruz e na Rua do Mercado.

1.3 — Em espaços urbanos consolidados de nível I as construções a erigir reger-se-ão pelas seguintes regras:

1.3.1 — Construções novas. — A construção de novos edifícios em parcelas já constituídas fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) A altura de fachada será dada pelo valor médio das alturas das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integre o novo edifício, no troço compreendido entre duas transversais ou que apresente características tipológicas homogêneas e diferenciados relativamente ao conjunto do arruamento;
- b) O número de pisos do novo edifício não poderá, em qualquer caso, exceder três, podendo pontualmente ocorrer edifícios de quatro pisos sempre que a topografia seja uma condicionante e haja contiguidade com outros edifícios já existentes que tenham essa altura;
- c) A profundidade máxima das empenas será de 15 m. Caso sejam edifícios confinantes com profundidade superior, a profundidade máxima será igual à desses edifícios, desde que fiquem asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação das áreas úteis. Quando se trate de edifícios integrados em construção em banda contínua, hotéis e equipamento social, a profundidade da empena não poderá exceder 17 m. Em qualquer dos casos, deverão ser estritamente observadas as disposições regulamentares do Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
- d) As caves destinar-se-ão a estacionamentos. Admite-se ainda a sua utilização com instalações de equipamentos técnicos e arrecadações dos alojamentos e unidades comerciais do próprio edifício;
- e) Deverão ser considerados os seguintes lugares de estacionamento:
 - Um estacionamento/fogo;
 - Um estacionamento/50 m² para comércio/escritórios, excepto situações devidamente justificadas;
- f) Sempre que não haja necessidade de criação de infra-estruturas em parcelas com área inferior a 0,3 ha, são admitidas operações de loteamento, na estrita obediência dos parâmetros e condicionantes fixados nas alíneas anteriores.

1.3.2 — Ampliação. — É admitida a ampliação dos edifícios existentes, sendo a altura das fachadas a que resulta da aplicação das alíneas a) e b) do número anterior.

1.3.3 — Parcelas não infra-estruturadas ou passíveis de loteamento. — As parcelas cujo novo aproveitamento implique a criação de infra-estruturas urbanas ou que tenham área superior a 0,3 ha ficam sujeitas às seguintes regras:

- a) Densidade bruta máxima: 150 hab./ha;
- b) Índice de construção bruta máximo: 0,50;
- c) Altura dominante dos edifícios: três pisos, podendo pontualmente ocorrer edifícios de quatro pisos sempre que a topografia seja uma condicionante ou se verifique a contiguidade com edifícios já existentes que tenham essa altura;
- d) Parâmetros urbanísticos: de acordo com o artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro (na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, pelo Decreto-Lei n.º 334/95, de 28 de Dezembro, e pela Lei n.º 26/96, de 1 de Agosto), e com a Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

Artigo 31.º

Áreas urbanas de nível II

A ocupação urbana fica sujeita às seguintes regras:

1 — Planos de urbanização, planos de pormenor e loteamentos urbanos:

- a) Densidade bruta máxima: 100 hab./ha;
- b) Índice de construção bruta máximo: 0,35;

- c) Altura máxima de edifícios: dois pisos, podendo ocorrer pontualmente edifícios de três pisos sempre que a topografia seja uma condicionante;
- d) Parâmetros urbanísticos: de acordo com o artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro (na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, pelo Decreto-Lei n.º 334/95, de 28 de Dezembro, e pela Lei n.º 26/96, de 1 de Agosto), e com a Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

2 — É permitida a construção em lotes ou parcelas já existentes, nas seguintes condições:

- a) Altura máxima: dois pisos, podendo eventualmente ser de três pisos;
- b) Condicionada aos alinhamentos existentes e cérceas predominantes;
- c) Se as novas construções coincidirem com áreas excluídas da REN no ecossistema «zonas ameaçadas pelas cheias», dever-se-ão respeitar ainda as seguintes condicionantes:
 - 1) Cota de soleira acima do nível de máxima cheia conhecida;
 - 2) Interdição de caves, qualquer que seja o uso pretendido.

3 — É permitida a construção de unidades hoteleiras desde que:

Índice de construção: $\leq 0,3$.

4 — Abastecimento de água por ligação obrigatória à rede pública. São admitidos sistemas autónomos de esgotos, a construir de acordo com as normas definidas pela Câmara Municipal, excepto quando exista rede colectiva.

Artigo 32.º

Áreas urbanas de nível III

1 — A elaboração de planos de urbanização, planos de pormenor ou de operações de loteamento urbano obedecerá aos seguintes parâmetros:

- a) Densidade bruta máxima: 60 hab./ha;
- b) Índice de construção bruta máximo: 0,20;
- c) Altura máxima de edifícios: dois pisos, podendo ocorrer pontualmente edifícios de três pisos sempre que a topografia seja uma condicionante;
- d) Parâmetros urbanísticos: de acordo com o artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro (na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, pelo Decreto-Lei n.º 334/95, de 28 de Dezembro, e pela Lei n.º 26/96, de 1 de Agosto), e com a Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro;
- e) Infra-estruturas:

Água — ligação obrigatória à rede pública;

Esgotos — sistema autónomo de acordo com normas técnicas definidas pela Câmara Municipal, excepto quando existir rede pública.

2 — É permitida a construção em lotes ou parcelas já existentes nas seguintes condições:

- a) Altura máxima do edifício: dois pisos acima da cota de soleira, ou 6,5 m;
- b) Superfície máxima de pavimento: 250 m²;
- c) Acesso por caminho público;
- d) Infra-estruturas:

Água — ligação obrigatória à rede pública;

Esgotos — sistema autónomo de acordo com normas técnicas definidas pela Câmara Municipal, excepto quando existir rede pública;

- e) Implantação do edifício — condicionada aos alinhamentos existentes e predominantes;
- f) Se as novas construções coincidirem com áreas excluídas da REN no ecossistema «zonas ameaçadas pelas cheias», dever-se-ão respeitar ainda as seguintes condicionantes:
 - 1) Cota de soleira acima do nível de máxima cheia conhecida;
 - 2) Interdição de caves, qualquer que seja o uso pretendido.

CAPÍTULO VIII

Espaços urbanizáveis de expansão

Artigo 33.º

Âmbito e categorias

1 — Os espaços urbanizáveis de expansão destinam-se à construção de novas áreas residenciais e respectivas funções complementares e são os delimitados na planta de ordenamento.

2 — As categorias das áreas urbanizáveis de expansão são as constantes no artigo 26.º

Artigo 34.º

Indústrias nos espaços urbanizáveis

Nos espaços urbanizáveis é permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras das classes C ou D, com os condicionamentos previstos na lei, compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, e de armazéns que não gerem grandes movimentações de cargas e descargas, devendo obedecer às regras do artigo 27.º

Artigo 35.º

Espaço urbanizável de nível I e nível II

1 — Nos espaços urbanizáveis de expansão de nível I e nível II, qualquer construção de edifícios fica dependente da aprovação prévia de plano de pormenor ou operação de loteamento, que respeitará os seguintes indicadores urbanísticos.

2 — Os planos de pormenor ou projectos de loteamento devem obedecer às regras descritas nos artigos 30.º e 31.º

3 — O espaço urbanizável de nível II a poente da vila de Maçãs de D. Maria será reintegrado no espaço agro-florestal caso o alvará do respectivo loteamento venha a caducar.

Artigo 36.º

Localização dos hotéis

1 — Os hotéis a implantar devem atender cumulativamente às seguintes regras:

- a) A altura do edifício seja justificada por razões de ordem funcional;
- b) O edifício tenha um afastamento ao limite do lote contíguo no mínimo duas vezes a sua altura;
- c) O edifício, pelo seu porte e recorte na paisagem, não prejudique imagens naturais a salvaguardar;
- d) A área de construção total do hotel resulta da concentração, total ou parcial, da área de construção admissível para a parcela onde o hotel se implanta. A área de construção referida resulta da aplicação dos parâmetros e índices da área onde a parcela se insere.

CAPÍTULO IX

Artigo 37.º

Operações de loteamento

1 — Em conformidade com o artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, as operações de loteamento só podem realizar-se em áreas classificadas pelos planos municipais de ordenamento do território como urbanas ou urbanizáveis.

2 — Os terrenos destinados à construção dos núcleos de desenvolvimento turístico previstos no artigo 19.º deste Regulamento poderão, depois de definida e aprovada a sua localização, ser objecto de operação de loteamento, desde que esta operação tenha como fim definir lotes para a implantação de estabelecimentos hoteleiros e respectivos equipamentos turísticos segundo grupos individualizados, contemplados no Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 149/88, de 27 de Abril.

3 — Fica sujeita a loteamento a área que o plano de pormenor indicar como área urbanizável.

CAPÍTULO X

Espaços industriais e de serviços

Artigo 38.º

Caracterização

1 — A construção de edifícios industriais e de serviços nos espaços indicados — Pelmá, Relvas, Maçãs de D. Maria, Almoster, Vale da

Aveleira e Carvalhal/Maçãs de D. Maria — e na expansão do Parque de Tróia deverá ser precedida de plano de pormenor ou projecto de loteamento e estar conforme com o Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto, e com o Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, bem como com a legislação aplicável e em vigor que regulamenta a poluição sonora, atmosférica, de resíduos sólidos e de efluentes líquidos e gasosos.

2 — Os estabelecimentos industriais a instalar deverão ser das classes B, C e D, de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto. No espaço industrial de Palmá as unidades a instalar deverão ser das classes C e D, e eventualmente B, desde que não haja efluentes industriais.

3 — A construção de edifícios industriais e de serviços nestas áreas fica sujeita às regras a seguir discriminadas:

- a) Índice de ocupação volumétrico máximo: 4 m³/m², variando entre 3 m³/m² e 4 m³/m², consoante as características do terreno;
- b) Índice de implantação máximo: 0,60;
- c) Altura máxima dos edifícios para as zonas existentes: 9,5 m, salvo situações especiais justificadas pela natureza da actividade;
- d) Área de estacionamento: igual ou superior a metade da superfície de construção;
- e) Arruamentos: faixa de rodagem maior ou igual a 8 m ou 9 m, consoante se trate de serviços ou indústria; bermas e passeios maiores ou iguais a 2 m;
- f) Deverão ser estudadas e respeitadas as acções minimizadoras dos impactes negativos sobre o meio ambiente, as actividades e as populações;
- g) É interdita a edificação de construções para fins habitacionais, com excepção das que se destinarem a fins de guarda às instalações;
- h) Deve ser prevista a existência de uma faixa de protecção com um afastamento mínimo do limite da zona industrial às zonas residenciais, de equipamento e habitações com um mínimo de 50 m;
- i) Dever-se-á confinar, nos casos em que seja possível, a localização de indústrias da classe B aos lotes que permitam afastamentos de pelo menos 50 m a qualquer habitação ou equipamento público;
- j) Em torno das zonas industriais, sempre que possível, deverá existir uma cortina arbórea que ocupe pelo menos 60% da faixa de protecção atrás referida, onde seja sempre dada prioridade à manutenção da vegetação original e tenha uma espessura e altura que não permita, pelo menos, o contacto visual a partir de zonas residenciais ou de equipamentos;
- k) Efluentes: tratamento prévio eficaz, de acordo com a legislação em vigor, e obrigatoriamente ligados ao sistema público de saneamento;
- m) A ocupação do espaço industrial de Palmá far-se-á de molde a promover uma distribuição escalonada das construções no terreno, de forma a evitar grandes terraceamentos.

4 — Os valores referidos no n.º 3 são valores brutos aplicáveis à totalidade da área urbanizável.

5 — As áreas industriais existentes concretizadas por planos de pormenor ou loteamentos válidos mantêm-se em vigor. As alterações a que eventualmente poderão vir a ser sujeitas deverão enquadrar-se nos parâmetros indicados neste artigo.

CAPÍTULO XI

Espaços de indústrias extractivas

Artigo 39.º

São objecto de licenciamento todas as explorações de inertes, de acordo com os Decretos-Leis n.ºs 89/90 e 90/90, ambos de 16 de Março. Junto às áreas destinadas à exploração de inertes poderão instalar-se estabelecimentos de valorização dos recursos extraídos, nomeadamente estabelecimentos industriais da classe B.

CAPÍTULO XII

Espaços-canais

Artigo 40.º

Constituição

Constituem esta classe de espaços as servidões expressas no capítulo II relativamente à rede viária, rede de água, rede de esgotos e rede eléctrica.

CAPÍTULO XIII

Equipamentos e infra-estruturas

Artigo 41.º

1 — Nos planos municipais de ordenamento do território deverão ser previstas áreas de equipamentos colectivos com base nas normas para a programação de equipamentos colectivos do Gabinete de Estudos e Planeamento da Administração do Território, do Ministério do Planeamento e da Administração do Território.

2 — Ao nível dos grandes equipamentos, os existentes são os seguintes:

Mata Municipal de Alvaiázere (pavilhão gimnodesportivo e piscina);
 Centro de Saúde de Alvaiázere;
 Escola C+S de Alvaiázere;
 Pavilhão gimnodesportivo (Alvaiázere);
 Pavilhão gimnodesportivo (Maçãs de D. Maria);
 Campo de futebol com pista de atletismo (Alvaiázere);
 Escola Técnico-Profissional de Alvaiázere;
 Casa do Povo de Maçãs de D. Maria;
 Campo de tiro;
 Hospital de Santa Cecília — Alvaiázere;
 Mercados de Alvaiázere, Almoester e Cabaços;
 Lar de Idosos da Santa Casa da Misericórdia de Alvaiázere;

3 — Os equipamentos propostos são os seguintes:

a) Creches:

Almoester;
 Maçãs de Caminho;
 Palmá;
 Maçãs de D. Maria;
 Pussos (Cabaços);
 Rego da Murta;
 Alvaiázere;

b) Jardins-de-infância:

Almoester;
 Maçãs de Caminho;
 Alvaiázere;
 Venda dos Olivais (freguesia de Rego da Murta);
 Cabaços (freguesia de Pussos);
 Maçãs de D. Maria;

c) Construção de uma sala suplementar nas Escolas Básicas do 1.º Ciclo:

De Palmá;
 De Alvaiázere n.º 1;
 De Maçãs de D. Maria;

d) Centros de dia:

Almoester;
 Maçãs de Caminho;
 Maçãs de D. Maria;
 Palmá;
 Pussos;
 Rego da Murta;

e) Extensão do Centro de Saúde:

Maçãs de Caminho;

f) Polidesportivos descobertos:

Almoester;
 Rego da Murta;
 Maçãs de Caminho;

g) Campos de futebol:

Maçãs de D. Maria;
 Palmá;

h) Projecto de cobertura do polidesportivo de Cabaços (freguesia de Pussos);

i) Equipamentos turísticos:

Estalagem (serra de Alvaiázere);
 Praia fluvial com parque de campismo em Maçãs de D. Maria;
 Parque de campismo da Mata Municipal;

j) Mercado em Maçãs de D. Maria.

CAPÍTULO XIV

Cedências

Artigo 42.º

Áreas de cedência

As cedências de parcelas de terreno para espaços verdes públicos e de utilização colectiva, infra-estruturas, arruamentos viários e pedonais e equipamentos públicos que devem integrar o domínio público regem-se, na parte aplicável, pelos mecanismos constantes no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro (na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, pelo Decreto-Lei n.º 334/95, de 28 de Dezembro, e pela Lei n.º 26/96, de 1 de Agosto), e na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

CAPÍTULO XV

Pecuárias

Artigo 43.º

1 — As pecuárias são interditas:

- a) Nos espaços naturais e nos espaços urbanos e urbanizáveis;
b) Numa distância a 200 m dos espaços urbanos e urbanizáveis.

2 — As instalações pecuárias com efectivos superiores a oito cabeças normais deverão implantar-se numa distância superior a 50 m do limite do prédio com que confinam, tendo em conta a legislação em vigor.

3 — Deverão ter tratamento dos efluentes antes do lançamento nas linhas de água e de drenagem natural, de acordo com a alínea a) do n.º 5 do artigo 25.º deste Regulamento.

CAPÍTULO XVI

Artigo 44.º

Certidão de localização para estabelecimentos industriais não licenciados

1 — Às indústrias já instaladas em zonas não industriais será dada possibilidade de permanecerem em laboração, no actual contexto espacial onde se inserem, desde que cumpram os requisitos legais referentes à qualidade dos efluentes líquidos e gasosos, de deposição de resíduos sólidos e ao ruído e respeitem o artigo 24.º do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

2 — As indústrias que queiram alterar o seu estabelecimento e que obriguem a processo de licenciamento nos termos do artigo 7.º do regulamento anexo ao Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, podem ser autorizadas a tal, desde que analisadas caso a caso, tenham parecer favorável da autarquia e seja passada certidão de localização pela Comissão de Coordenação da Região do Centro após consulta à Direcção Regional do Ambiente e Recursos Naturais do Centro.

CAPÍTULO XVII

Depósitos de sucata, ferro-velho, veículos inutilizados

Artigo 45.º

Condições de exploração

As condições de licenciamento e exploração de depósitos de sucata são as que constam da legislação em vigor, nomeadamente no Decreto-Lei n.º 117/94, de 3 de Maio.

Cabeças normais (CN)

Coeficientes de conversão das diferentes espécies pecuárias em CN

Espécies pecuárias	Coeficiente
Equinos:	
Cavalos de tiro	0,75
Outros cavalos de menos de 2 anos	0,40
Outros cavalos de 2 anos e mais	0,60
Muare	0,50
Asininos	0,30

Espécies pecuárias	Coeficiente
Bovinos:	
Com menos de 1 ano de engorda	0,40
Em recria	(*) 0,27/0,33/0,49
De 1 a 2 anos:	
Em engorda	0,80
Em recria	(*) 0,40/0,50/0,60
De 2 anos e mais:	
Novilhos	(*) 0,60/0,70/0,80
Vacas de ventre	0,81
Bovinos exclusivamente de trabalho	0,90
Bovinos em engorda	1,00
Touros reprodutores	1,00
Ovinos:	
Com menos de 1 ano	0,08
Com 1 ano e mais	0,14
Caprinos:	
Com menos de 1 ano	0,08
Com 1 ano e mais	0,14
Suínos:	
Leitões até ao desmame	0,027
Porcos de alfeire	0,10
Porcos de engorda	0,27
Porcos reprodutores	0,39
Varrascos	0,36
Aves (por 100 cabeças):	
Pintos e frangas	0,80
Frangos para carne	1,70
Outras aves	2,06

(*) Os três coeficientes indicados correspondem, da esquerda para a direita, respectivamente, a raças de pequena, média e grande corpulência. Entende-se por raça de:

Pequena corpulência: quando os animais adultos (vacas) pesam menos de 400 kg;
Média corpulência: quando os animais adultos (vacas) pesam de 400 kg a 600 kg;
Grande corpulência: quando os animais adultos (vacas) pesam 600 kg e mais.

ANEXO

Marcos geodésicos

Folha	Nome e tipo	Ordem	Altitudes	DLX
23-B	Repontis	3	N1 = 241	M = -28 466
	Bolembreano		N2 = 236	P = 21 449
23-D	Candal	3	N1 = 231	M = -27 878
	Bolembreano		N2 = 228	P = 16 255
23-D	Entre Cabeças	3	N1 = 264	M = -28 197
	Bolembreano		N2 = 262	P = 19 458
23-D	Alvaiázere 1.º	2	N1 = 620	M = -23 805
	Bol. s/vigia (s/atal.)		N2 = 618	P = 17 833
23-D	Alvaiázere 2.º	3	N1 = 626	M = -23 779
	Bol. s/vigia (s/atal.)		N2 = 616	P = 17 860
23-D	Casinha	3	N1 = 340	M = -19 826
	Bolembreano		N2 = 337	P = 18 983
23-D	Farroeira	3	N1 = 397	M = -20 240
	Bolembreano		N2 = 394	P = 16 153
23-D	Zambujal	3	N1 = 386	M = -22 563
	Bolembreano		N2 = 384	P = 13 555
23-B	Maças de D. Maria	3	N1 = 395	M = -17 230
	Torre		N2 = 377	P = 23 018
23-B	Nexebra	3	N1 = 475	M = -19 975
	Bolembreano		N2 = 472	P = 23 374
23-D	Cabaços	3	N1 = 422	M = -17 417
	Bolembreano		N2 = 419	P = 15 563
23-D	Azinhal	3	N1 = 251	M = -26 479
	Bolembreano		N2 = 248	P = 13 021
23-D	Marquês	3	N1 = 344	M = -24 403
	Bolembreano		N2 = 342	P = 11 890
23-D	Jordões	3	N1 = 350	M = -19 570
	Bolembreano		N2 = 348	P = 13 540
23-D	Relvas	3	N1 = 288	M = -21 770
	Bolembreano		N2 = 285	P = 10 680



Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/97

A Assembleia Municipal de Sever do Vouga aprovou, em 29 de Julho de 1996 e 22 de Fevereiro e 28 de Junho de 1997, 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.

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 a conformidade do Plano Director Municipal de Sever do Vouga com as demais disposições legais e regulamentares em vigor.

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 Sever do Vouga foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a sua elaboração.

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:

Assim:

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

Ratificar o Plano Director Municipal de Sever do Vouga.

Presidência do Conselho de Ministros, 25 de Setembro de 1997. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE SEVER DO VOUGA

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto do Plano

O presente Regulamento, bem como as plantas de ordenamento e de condicionantes que fazem parte do Plano Director Municipal (PDM) de Sever do Vouga, estabelecem um conjunto de orientações e parâmetros para a ocupação, uso e transformação do solo, tendo este Plano sido elaborado de acordo com o estabelecido no 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.