

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 77/94

A Assembleia Municipal de Boticas aprovou, em 25 de Maio de 1994, o seu Plano Director Municipal.

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

O Plano Director Municipal de Boticas 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 Boticas com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, excepto no que respeita:

Aos n.ºs 2 e 3 do artigo 4.º e ao n.º 1 do artigo 5.º, por falta de fundamento legal, uma vez que as competências municipais para o licenciamento de actos e actividades têm de ser estabelecidas por lei;

Aos n.ºs 4, 5, 6 e 8 do artigo 62.º, por violarem o disposto no artigo 68.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, e no artigo 32.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, no que se refere à exigência de compensações pelo excesso de coeficiente de ocupação do solo autorizado.

É de salientar que dos actos e actividades referidos no artigo 3.º apenas estão sujeitos a licenciamento municipal aqueles em que a intervenção do município decorre de normas legais, não podendo esta entidade, por regulamento, estabelecer o licenciamento de actos e actividades cuja obrigatoriedade não esteja prevista na lei.

Importa ainda referir que as disposições constantes dos artigos 16.º, n.º 7, 18.º, n.º 1, 31.º, 36.º, 54.º, n.º 5, 56.º, n.º 2, alínea b), e 58.º, n.º 3, configuram alterações às regras constantes do Plano Director Municipal, pelo que terão de respeitar as formas de alteração de planos previstas no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, designadamente através de planos de pormenor e de urbanização.

Mais importa salientar que, quando o n.º 4 do artigo 40.º do Regulamento se refere a estudos de impacte ambiental, os mesmos só serão exigíveis se tal for determinado pela legislação que regula essa matéria.

Deve ainda ser referido que as compensações mencionadas no n.º 3 do artigo 51.º e no n.º 5 do artigo 52.º devem cumprir o disposto nos artigos 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, e 68.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro.

Cumpra ainda referenciar que os planos previstos no n.º 2 do artigo 62.º do Regulamento devem reconduzir-se às figuras previstas na lei, designadamente planos de pormenor e de urbanização, e estão sujeitos a rati-

ficação na medida em que consubstanciam alterações às disposições do Plano.

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

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e ainda o Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, e o Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro:

Assim:

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

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Boticas.

2 — Excluir de ratificação os n.ºs 2 e 3 do artigo 4.º, o n.º 1 do artigo 5.º e os n.ºs 4, 5, 6 e 8 do artigo 62.º do Regulamento do Plano.

Presidência do Conselho de Ministros, 14 de Julho de 1994. — O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

Regulamento do Plano Director Municipal de Boticas

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto

O presente Regulamento estabelece, em conjunto com as plantas mencionadas no seu articulado, que dele são parte integrante, as regras para a utilização, ocupação e transformação do uso do solo em todo o território do concelho de Boticas, constituindo o regime do seu Plano Director Municipal.

Artigo 2.º

Condicionantes

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

2 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública com possibilidade de expressão gráfica são traduzidas na planta de condicionantes que, nos termos da lei, faz parte integrante do Plano Director Municipal de Boticas.

Artigo 3.º

Âmbito

1 — São abrangidos pelas disposições do presente Regulamento, tendo expressamente em conta o disposto no artigo anterior, quaisquer actos relativos a:

- Alteração significativa, por meio de aterros ou escavações, da configuração geral do terreno;
- Derrube de árvores em maciço e destruição do solo vivo e de coberto vegetal, bem como acções de florestação ou de alteração do coberto florestal;
- Instalação de explorações, nomeadamente extracção de areias, captação e exploração de recursos hídricos de superfície ou de profundidade, e exploração dos recursos minerais ou naturais em geral;
- Construção de infra-estruturas ou instalações destinadas à produção de energia ou exploração de recursos energéticos;
- Construção de estradas ou vias de acesso a veículos automóveis, qualquer que seja a sua finalidade, bem como de quaisquer vias de comunicação e respectivas infra-estruturas e equipamentos de apoio;

- f) Instalação de infra-estruturas ou equipamentos fixos de telecomunicações;
- g) Execução de infra-estruturas de tipo urbanístico, nomeadamente arruamentos, redes de adução ou distribuição domiciliária de água, redes de drenagem de esgotos e respectivos emissários, redes de transporte ou distribuição de energia eléctrica, redes de telecomunicações, redes de transporte ou distribuição de gás ou outros combustíveis, bem como de instalações complementares daquelas, tais como estações de tratamento, subestações e postos de transformação ou centrais;
- h) Execução de operações de loteamento urbano ou industrial e criação de parques industriais;
- i) Construção, reconstrução, ampliação ou alteração de edifícios ou outras instalações, quaisquer que sejam a sua natureza e usos previstos;
- j) Construção de edificações para fins agrícolas ou de apoio à actividade agro-pecuária e florestal, e de instalações agro-pecuárias de qualquer natureza, incluindo salas de ordenha, estábulos, pocilgas, aviários, matadouros ou quaisquer outras instalações para criação e ou abate de animais, e ainda instalações para piscicultura ou aquacultura;
- k) Instalação e exploração de depósitos de ferro-velho e sucatas, de veículos, de lixos ou entulhos, de areias e outros inertes ou materiais destinados à construção civil, e de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos;
- m) Instalação de indústrias de qualquer natureza, incluindo estaleiros permanentes de construção civil;
- n) Instalação de recintos, edificações ou empreendimentos destinados a actividades de comércio ou serviços, incluindo grandes superfícies comerciais;
- o) Instalação de equipamentos públicos ou sociais, edificados ou não, nomeadamente os destinados a ensino, saúde, assistência social, segurança, actividades culturais ou actividades religiosas;
- p) Instalação de empreendimentos turísticos de qualquer tipo, incluindo estabelecimentos hoteleiros e similares, meios complementares de alojamento turístico e conjuntos turísticos;
- q) Instalação de recintos ou edificações para a prática de jogos, desportos e actividades de recreio e lazer e locais de diversão;
- r) Instalação de recintos ou edificações destinados ao estacionamento de veículos automóveis ou ao estacionamento de caravanas;
- s) Instalação de áreas de serviço e postos de abastecimento de combustíveis;
- t) Instalação de abrigos fixos ou móveis, utilizáveis ou não para habitação, incluindo instalações não permanentes de apoio à época balnear ou turística e ainda veículos adaptados a bares, discotecas e similares;
- u) Construção de estruturas ou edificações precárias ou não permanentes com altura acima do solo superior a 1,80 m, excepto para fins agrícolas ou de apoio às actividades agro-pecuárias ou florestais;
- v) Instalação de painéis ou quaisquer meios publicitários, fixados ou não às edificações.

2 — São ainda abrangidos pelas disposições deste Regulamento todos os restantes actos que tenham incidência no uso, ocupação e transformação do território, nomeadamente aqueles cuja execução esteja ou venha a estar condicionada ou submetida, pela lei geral, à intervenção do município.

Artigo 4.º

Competências do município

1 — As competências do município de Boticas, adiante designado por município, na disciplina dos actos referidos no artigo anterior, são genericamente as que lhe estiverem ou forem expressamente atribuídas em legislação ou regulamentação de carácter geral, nos termos e com os efeitos aí estabelecidos.

2 — Para os actos referidos no artigo 3.º que não estejam incluídos nas situações previstas no número anterior ou não estejam contemplados em disposições subsequentes do presente Regulamento, o município poderá assumir, por meio de regulamentos municipais, e em conformidade com as suas competências legais, as atribuições de licenciamento, aprovação ou emissão de parecer, devendo a referida regulamentação estabelecer as exigências técnicas e as regras processuais a observar em cada caso.

3 — Compete ainda ao município, salvo expressa disposição legal em contrário, aprovar a localização, estudos, projectos ou quaisquer outros actos preparatórios de intervenções no seu território relativas a acções que, pela sua natureza, tenham um especial impacto no concelho ou nas condições de vida dos seus habitantes.

Artigo 5.º

Exercício das competências

1 — O exercício das competências estabelecidas no artigo anterior terá por objecto quer a localização quer as condições e características dos empreendimentos, actos ou actividades em causa.

2 — No exercício concreto das mesmas competências, o município deverá tomar como critério fundamental das suas decisões a verificação da compatibilidade dos actos em causa com as disposições do Plano Director Municipal e demais regulamentação complementar deste, ponderando também o eventual interesse público ou colectivo das iniciativas, e ainda atender às eventuais implicações múltiplas de cada caso ou situação, nomeadamente se exigirem a execução cumulativa de vários dos actos previstos no artigo 3.º

3 — Quando outra não seja a fundamentação legalmente exigida, a licença ou aprovação municipais poderão ser recusadas, ou os pareceres a emitir pelo município poderão ser desfavoráveis, conforme os casos, se a localização, a natureza ou o aspecto do empreendimento comprometerem a estabilidade ecológica, a adequada utilização de solos de alta potencialidade ou capacidade de uso agrícola, a salubridade, segurança, tranquilidade e ambiente públicos, o carácter ou interesse público dos lugares, das paisagens e dos sítios panorâmicos, ou ainda se implicarem a realização de novos equipamentos ou infra-estruturas não previstos pelo Estado ou pelo município.

4 — As licenças, aprovações ou pareceres favoráveis poderão ser condicionados, nomeadamente através da imposição de medidas de integração na paisagem, de protecção aos sítios, pessoas e bens e de limitação ou compensação de impactos sobre as infra-estruturas.

5 — O município pode, de acordo com as disposições do presente Regulamento ou ainda através de planos de urbanização ou planos de pormenor, delimitar e destinar determinados polígonos do território para a localização de instalações, equipamentos e actividades ou o exercício de actos a que se refere o artigo 3.º

6 — Excepto quando existam disposições legais que determinem de forma diversa, as licenças municipais relativas a quaisquer dos actos, actividades, instalações ou equipamentos enumerados no artigo 3.º localizados fora das áreas ou polígonos referidos no número anterior serão sempre concedidas a título precário, por prazo não superior a um ano, só renováveis mediante requerimento dos interessados e com a menção expressa no título de licença de que, terminado o prazo de validade da mesma ou feito cessar o respectivo alvará nos termos do número seguinte, o seu titular poderá ser obrigado pelo município a repor a situação no estado anterior, sem que por esse facto seja devida qualquer indemnização.

7 — O município fará cessar as licenças concedidas nos termos do número anterior sempre que:

- a) Não sejam cumpridas as condições fixadas na licença;
- b) Em momento posterior à outorga da licença, se verificar qualquer das circunstâncias mencionadas no n.º 3.

Artigo 6.º

Classes e categorias de espaços

1 — Para efeitos da aplicação deste Regulamento, o território do concelho de Boticas reparte-se pelas seguintes classes e categorias de espaços, estabelecidas em função do uso dominante do solo:

- a) Classe 1 — espaços urbanos e urbanizáveis, subdividida nas seguintes categorias:

- Categoria 1.1 — perímetro urbano de Boticas;
- Categoria 1.2 — outros aglomerados;

- b) Classe 2 — espaços industriais;
- c) Classe 3 — espaços para indústrias extractivas;
- d) Classe 4 — espaços agrícolas e florestais, subdividida nas seguintes categorias:

- Categoria 4.1 — espaços florestais;
- Categoria 4.2 — espaços agrícolas;
- Categoria 4.3 — espaços agro-florestais;

- e) Classe 5 — espaços culturais e naturais, subdividida nas seguintes categorias:

- Categoria 5.1 — espaços culturais;
- Categoria 5.2 — espaços de uso diversificado;
- Categoria 5.3 — espaços naturais;

- f) Classe 6 — espaços para infra-estruturas;
- g) Classe 7 — espaços-canais.

2 — Os limites entre as diversas classes e categorias de espaços são os estabelecidos de acordo com as regras do presente Regulamento, e têm tradução espacial, na sua configuração actual, na planta de

ordenamento do Plano Director Municipal de Boticas, que dele faz parte integrante.

3 — A demarcação concreta no terreno dos limites referidos no número anterior deverá cumprir as regras estabelecidas no anexo n.º 1 deste Regulamento, podendo nesse estrito âmbito decorrer ajustamentos de pormenor à delimitação constante da planta de ordenamento.

4 — As componentes edificadas inerentes às actividades ou usos do solo estabelecidos ou permitidos pelo presente Regulamento para cada classe e categoria de espaços regem-se pelas disposições do capítulo IV aplicáveis a cada situação concreta.

Artigo 7.º

Alterações à configuração dos espaços

1 — A transposição de qualquer parcela do território para uma classe ou categoria distintas daquela que lhe está consignada nos termos deste Regulamento e da planta de ordenamento só poderá realizar-se por meio de um dos seguintes processos:

- a) Transposições automáticas ou programadas previstas neste Regulamento, desde que se verifiquem todas as condições aqui exigidas para o efeito;
- b) Correções da configuração dos espaços pertencentes às diferentes classes, nos casos e dentro dos limites estabelecidos no presente Regulamento.

2 — Poderão ainda realizar-se transposições do tipo mencionado no número anterior através das seguintes formas:

- a) Plano de urbanização ou plano de pormenor, desde que ratificados superiormente nos termos da lei;
- b) Alteração ou revisão das disposições do Plano Director Municipal, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 8.º

Perímetros urbanos

Os perímetros urbanos compreendem a totalidade dos espaços pertencentes à classe de espaços urbanos e urbanizáveis e ainda os pertencentes à classe de espaços industriais que sejam contíguos daqueles, e a sua configuração é determinada pelos respectivos limites que confrontam com espaços de outras classes.

Artigo 9.º

Edificação fora dos perímetros urbanos

1 — O licenciamento ou autorização para construir novos edifícios, ou para reconverter os usos de outros preexistentes, que se localizem fora dos perímetros urbanos ou dos espaços industriais, não acarretará para o município qualquer obrigação, imediata ou futura, de vir a dotá-los com infra-estruturas urbanísticas ou outros serviços que possa prestar, nomeadamente construção ou pavimentação de acessos, abastecimento de água, fornecimento de energia eléctrica, iluminação pública, redes de telecomunicações, redes de saneamento e de drenagem de águas pluviais, recolha de lixo e outros resíduos sólidos, transportes escolares ou sociais e distribuição domiciliária de correio.

2 — Os licenciamentos ou autorizações referidos no número anterior só serão concedidos desde que os proprietários dos edifícios em questão se obriguem expressamente a não exigir futuramente ao município a dotação das infra-estruturas e a prestação dos serviços atrás mencionados.

3 — A impossibilidade ou inconveniência de execução de soluções individuais para as infra-estruturas referidas nos números anteriores pode constituir motivo suficiente de inviabilização destas edificações por parte do município.

Artigo 10.º

Áreas de ocupação condicionada

As ocupações ou utilizações do solo de terrenos baldios para fins incompatíveis com o seu estatuto actual, em particular ocupações de tipo urbano ou industrial, só poderão efectivar-se de acordo com as condições e após o cumprimento da tramitação previstas no respectivo quadro legal.

Artigo 11.º

Preexistências

1 — Para efeitos do presente Regulamento, consideram-se preexistências as actividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos e quaisquer actos enumerados no artigo 3.º que, executados

ou em curso à data de entrada em vigor do Plano Director Municipal, cumpram nesse momento qualquer das seguintes condições:

- a) Não carecerem de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
- b) Estarem licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respectivas licenças, aprovações ou autorizações não tenham caducado ou sido revogadas ou apreendidas.

2 — São também consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, aquelas que a lei reconheça como tal e ainda os espaços públicos e vias públicas existentes à data de entrada em vigor do Plano Director Municipal, independentemente da sua localização.

3 — Poderão ainda ser consideradas preexistências as edificações, explorações ou actividades já instaladas, mas em situação irregular à data de entrada em vigor do Plano Director Municipal, que venham a dispor de autorização ou licença válidas nos termos da lei.

4 — Os actos ou actividades licenciados, aprovados ou autorizados a título precário não são considerados preexistências, nomeadamente para efeitos de renovação da validade do respectivo título ou da sua transformação em licença, aprovação ou autorização definitivas.

5 — As preexistências definidas nos termos dos números anteriores que, pela sua natureza, não se incluam no âmbito do estatuto de utilização e ocupação das classes ou categorias de espaços onde se localizam, não poderão ser objecto de acções ou intervenções que tenham como efeito ampliar ou agravar as condições de incompatibilidade de usos verificadas, em especial no que respeita à ampliação significativa das áreas edificadas ou das explorações e ainda ao aumento do número de fogos, quando se tratar de habitações.

6 — As alterações ou reconversões de usos preexistentes reger-se-ão pelas disposições do presente Regulamento aplicáveis em função da sua localização e da natureza dos novos usos pretendidos.

Artigo 12.º

Planos urbanísticos em vigor

As disposições dos planos de urbanização, planos de pormenor e alvarás de loteamento plenamente eficazes à data de entrada em vigor do presente Regulamento prevalecem sobre este enquanto não caducarem ou forem substituídas ou revogadas, nos termos da lei.

Artigo 13.º

Projectos de ordenamento urbanístico

1 — Para efeitos do presente Regulamento, consideram-se projectos de ordenamento urbanístico os seguintes instrumentos de ordenamento territorial:

- a) Plano de pormenor;
- b) Proposta de delimitação de área de desenvolvimento urbano prioritário;
- c) Proposta de delimitação de área de construção prioritária;
- d) Plano de salvaguarda de centro histórico, conjunto ou sítio classificado.

2 — Serão ainda considerados projectos de ordenamento urbanístico outros planos de ordenamento territorial de natureza e grau de pormenor semelhantes aos dos mencionados no número anterior que estejam ou venham a estar cometidos por lei à responsabilidade da Administração Pública.

CAPÍTULO II

Usos dominantes do solo

SECÇÃO I

Espços urbanos e urbanizáveis (classe 1)

Artigo 14.º

Caracterização

1 — Os espaços pertencentes a esta classe caracterizam-se por já possuírem ou estarem vocacionados para uma utilização e ocupação do solo de tipo predominantemente residencial, terciária ou mista, traduzida pela concentração dos espaços edificadas, pelo nível de infra-estruturação urbanística e pelos equipamentos, actividades e funções neles implantados ou instalados.

2 — Consideram-se espaços urbanos as áreas pertencentes a esta classe que cumpram qualquer das seguintes condições:

- a) Estarem disciplinadas por projecto de ordenamento urbanístico definido nos termos do artigo 13.º ou por operação de loteamento urbano plenamente eficazes, salvo expressa determinação em contrário dos respectivos regulamentos ou alvarás;
- b) Serem passíveis de edificabilidade avulsa de acordo com as disposições do artigo 57.º, excepto se estiverem compreendidas em zona de reserva urbanística ou em perímetro para os quais a transformação dos usos actuais do solo dependa, nos termos deste Regulamento, da plena eficácia de planos de ordenamento a elaborar subsequentemente;
- c) Serem consideradas como tal nos termos da disciplina de planos de urbanização plenamente eficazes, mesmo que não cumpram qualquer das condições expressas nas duas alíneas anteriores.

3 — Consideram-se espaços urbanizáveis todas as restantes áreas pertencentes a esta classe que não cumpram nenhuma das condições estabelecidas no número anterior, incluindo, designadamente, as situações de excepção referidas na parte final da sua alínea b).

4 — Sem prejuízo de outras disposições específicas do presente Regulamento relativas a situações concretas, as áreas consideradas espaços urbanizáveis só são passíveis de edificação mediante projecto de ordenamento urbanístico ou operação de loteamento urbano plenamente eficazes, e de acordo com a respectiva disciplina.

5 — As parcelas integradas em espaços urbanizáveis só serão consideradas terreno para construção quando adquirirem capacidade efectiva de edificação, passando a integrar os espaços urbanos, em conformidade com as disposições do presente Regulamento.

Artigo 15.º

Destino de uso dominante

As áreas englobadas nesta classe destinam-se primordialmente à localização e implantação de actividades, funções e instalações com fins residenciais, comerciais ou de serviços, incluindo equipamentos públicos, edificados ou não.

Artigo 16.º

Usos supletivos

1 — As áreas referidas no artigo anterior podem ainda englobar outras utilizações ou ocupações, desde que compatíveis com o uso dominante atrás estipulado e, designadamente, com a função residencial.

2 — Para além das situações que a lei geral considere como tal, são razões suficientes de incompatibilidade com o uso dominante referido, fundamentando a recusa de licenciamento, aprovação ou autorização, as utilizações, ocupações ou actividades a instalar que:

- a) Dêem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afectem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem a via pública e o ambiente local;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
- d) Possuam dimensão ou outras características não conformes com as disposições que vierem a ser estabelecidas em regulamentos municipais, planos de urbanização ou projectos de ordenamento urbanístico plenamente eficazes.

3 — A verificação da compatibilidade referida no n.º 1 não dispensa o cumprimento da restante legislação aplicável a cada caso, nem a apresentação de estudo de avaliação de impacto ambiental, quando tal se justificar ou for exigível pela lei.

4 — O município pode, nos termos da lei, condicionar a manutenção da validade das licenças de aprovação ou autorizações a conceder às utilizações ou ocupações mencionadas nos números anteriores à efectiva e permanente observância das condições destinadas a garantir a compatibilidade referida no n.º 1.

5 — O município poderá, por meio de regulamento ou de planos municipais de ordenamento do território, estabelecer as regras e condições a respeitar em usos diversos do dominante dentro de espaços pertencentes a esta classe, desde que as utilizações e ocupações do solo sejam compatíveis com o uso habitacional.

6 — Enquanto não forem plenamente eficazes o Regulamento ou os planos referidos no número anterior, o município poderá não autorizar de forma genérica a instalação de novas unidades industriais ou oficinais ou de armazéns, ou a ampliação das já existentes, em lotes ou parcelas localizados em espaços pertencentes a esta classe, nomeadamente aquelas em que já existem edificações de habitação.

7 — Nos aglomerados submetidos ou a submeter à disciplina de planos de urbanização ou projectos de ordenamento urbanístico, estes poderão instituir, dentro do perímetro urbano a que digam respeito, categorias de espaços destinados a usos distintos do urbano em sentido estrito, nomeadamente espaços industriais, espaços culturais, de uso diversificado ou naturais, espaços para infra-estruturas, ou espaços-canais, desde que possa compatibilizar-se a sua coexistência dentro do referido perímetro.

Artigo 17.º

Categorias de espaços urbanos e urbanizáveis

A classe de espaços urbanos e urbanizáveis subdivide-se nas seguintes categorias, em conformidade com a diferenciação das respectivas condições de edificabilidade:

Categoria 1.1 — perímetro urbano de Boticas, englobando o perímetro urbano localizado nas freguesias da sede do concelho e da Granja;

Categoria 1.2 — outros aglomerados.

Artigo 18.º

Correcção de limites

1 — A configuração espacial dos espaços pertencentes à categoria 1.2 — outros aglomerados poderá ser objecto de correcção de limites, por deliberação dos órgãos competentes do município, fundamentada em estudos específicos.

2 — A referida correcção será realizada de uma só vez e terá de cumprir cumulativamente as seguintes regras:

- a) As alterações de limites terão de respeitar as imposições decorrentes das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente existentes no local, com especial relevo para as delimitações da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional;
- b) A variação global, para mais ou para menos, da área total do aglomerado não poderá exceder 5% da sua área inicial;
- c) O somatório das áreas de todas as parcelas que forem acrescentadas ao perímetro inicial do aglomerado não poderá exceder 10% da área inicial deste.

3 — As disposições dos dois números anteriores são extensivas aos espaços pertencentes à categoria 1.1 — perímetro urbano de Boticas, mas apenas no âmbito da elaboração e aprovação do respectivo plano de urbanização.

SECÇÃO II

Espços industriais (classe 2)

Artigo 19.º

Caracterização e destino de uso

1 — Esta classe integra o conjunto dos espaços destinados à instalação de indústrias transformadoras em geral, de serviços de apoio a estas actividades e, suplementarmente, de outras actividades que apresentem formas de incompatibilidade com as funções urbanas, em conformidade com o estipulado no n.º 2 do artigo 16.º

2 — O município pode autorizar a construção, em parcelas pertencentes a esta classe, de edifícios para armazéns ou instalações comerciais, aplicando-se em tais casos, com as devidas adaptações, a disciplina de edificabilidade para instalações industriais constante do presente Regulamento.

3 — As instalações referidas nos números anteriores poderão englobar uma componente de habitação, se tal for compatível com a natureza das actividades a desenvolver, e se o município considerar que se justifica, para atender a qualquer das seguintes situações:

- a) Alojamento colectivo de pessoal ao serviço;
- b) Alojamento de pessoal de vigilância ou segurança;
- c) Alojamento do proprietário ou gerente da unidade a instalar e sua família.

4 — O município pode estabelecer, para a totalidade ou partes dos espaços integrados nesta classe, vocações preferenciais ou exclusivas de destino de utilização, desde que inseridas no âmbito dos usos e actividades referidos nos dois números anteriores.

5 — As disposições dos números anteriores aplicar-se-ão subsidiariamente, com as devidas adaptações, aos espaços industriais instituídos ou a instituir no âmbito de planos de urbanização ou projectos de ordenamento urbanístico de perímetros urbanos ou de áreas

pertencentes à classe de espaços urbanos e urbanizáveis, na parte em que aqueles planos ou projectos forem omissos na matéria.

SECÇÃO III

Espaços para indústrias extractivas (classe 3)

Artigo 20.º

Caracterização e destino de uso

Esta classe integra o conjunto de espaços especificamente destinados ou reservados à exploração de recursos minerais e ainda outras áreas em que se proceda à exploração daqueles recursos, em conformidade com contratos de concessão ou licenças de exploração que possuam validade jurídica nos termos da legislação aplicável.

Artigo 21.º

Estatuto de ocupação e utilização

1 — Nos espaços integrados nesta classe não são permitidas alterações aos seus actuais usos ou outras acções que, pela sua natureza ou dimensão, comprometam o aproveitamento e exploração dos seus recursos minerais.

2 — Nestes espaços não são permitidas novas construções, excepto aquelas que se destinarem a apoio directo à exploração dos referidos recursos e ainda, em casos devidamente justificados e como tal aceites pelo município, as destinadas à instalação de indústrias de transformação dos próprios produtos da exploração.

3 — Sem prejuízo de outras exigências decorrentes da legislação e regulamentação aplicáveis, as formas de exploração a utilizar não podem em circunstância alguma comprometer a vocação ou os usos dos espaços envolventes, ficando para tal a entidade responsável pela exploração obrigada a tomar as medidas necessárias a garantir esse objectivo, especialmente quando se tratar de localizações nas proximidades de espaços urbanos e urbanizáveis ou de espaços culturais e naturais.

Artigo 22.º

Recuperação das áreas esgotadas ou abandonadas

1 — Qualquer área que deixe de ser explorada, por esgotamento do recurso, por necessidades da própria laboração ou por abandono da exploração, será objecto das medidas de recuperação paisagística previstas na legislação aplicável, as quais terão como objectivo a reconstituição dos terrenos para utilização segundo as finalidades a que estavam adstritos antes do início da exploração, salvo se as entidades competentes tiverem determinado de outro modo quanto às finalidades de utilização dos terrenos recuperados.

2 — Findos os trabalhos de recuperação atrás referidos, realizados de acordo com as determinações das entidades competentes, as áreas objecto dos mesmos passarão a integrar as classes e categorias de espaços correspondentes às finalidades de utilização para que foram recuperados.

3 — A adopção de finalidades de utilização dos terrenos recuperados a que corresponda uma futura integração na classe 1 — espaços urbanos e urbanizáveis, ou na classe 2 — espaços industriais, exige a criação de um novo espaço a incorporar numa das classes referidas, e só poderá ser autorizada ao abrigo de plano de pormenor plenamente eficaz.

SECÇÃO IV

Espaços agrícolas e florestais (classe 4)

Artigo 23.º

Caracterização

Os espaços pertencentes a esta classe são constituídos pelas áreas do território concelhio que possuem aptidões e características mais adequadas a actividades de tipo agrícola, pecuário, silvo-pastoril ou florestal.

Artigo 24.º

Categorias de espaços agrícolas e florestais

1 — De acordo com as aptidões e características específicas em termos de adequação diferenciada aos vários tipos de actividades enumeradas no artigo anterior, os espaços que constituem esta classe subdividem-se nas seguintes categorias:

- Categoria 4.1 — espaços florestais;
- Categoria 4.2 — espaços agrícolas;
- Categoria 4.3 — espaços agro-florestais.

2 — A categoria 4.1 integra as zonas de território concelhio particularmente vocacionadas para os usos florestais, englobando a generalidade das áreas actualmente submetidas ao regime florestal.

3 — Na categoria 4.2 incluem-se as áreas pertencentes à Reserva Agrícola Nacional que não estejam submetidas ao regime florestal.

4 — Na categoria 4.3 incluem-se as áreas que apresentam aptidões indiferenciadas para actividades agrícolas, pecuárias, silvo-pastoris ou florestais, integrando o remanescente dos espaços desta classe não pertencentes a qualquer uma das duas categorias acima enumeradas.

5 — As áreas pertencentes a qualquer das três categorias desta classe referidas no n.º 1 integradas na Reserva Ecológica Nacional adoptam, conforme os casos, as designações de espaços florestais condicionados, espaços agrícolas condicionados ou espaços agro-florestais condicionados.

Artigo 25.º

Usos dominantes e seus condicionamentos

1 — As formas de ocupação e utilização do solo das áreas integradas nesta classe e suas categorias são aquelas que decorrem das suas aptidões próprias e dos regimes de gestão específicos a que estejam eventualmente vinculadas, podendo englobar actividades complementares daquelas e ainda outras que com elas sejam compatíveis.

2 — Os solos integrantes desta classe não podem ser objecto de quaisquer acções que diminuam ou destruam as suas potencialidades, salvo as previstas neste Regulamento e as excepções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.

3 — Nos espaços que integram esta classe não é permitida a realização de operações de loteamento urbano nem qualquer fraccionamento de propriedades rústicas em parcelas de área inferior à correspondente à unidade de cultura legalmente fixada.

4 — As áreas pertencentes a qualquer das categorias desta classe integradas na Reserva Agrícola Nacional ou na Reserva Ecológica Nacional, que estão devidamente assinaladas na planta de ordenamento, subordinam-se aos respectivos regimes e seus condicionamentos, cumulativamente com as disposições do presente Regulamento.

5 — As formas de ocupação dos espaços florestais condicionados, e nomeadamente os seus planos de exploração, devem subordinar-se às necessidades e exigências de protecção decorrentes das suas características de maior sensibilidade e fragilidade do ponto de vista ecológico e ambiental.

6 — Exceptua-se dos condicionamentos constantes dos números anteriores a construção de equipamentos, instalações ou infra-estruturas de interesse público reconhecido formalmente pelo município e por todas as entidades com jurisdição sobre a área em que se localizem, e desde que de acordo com as exigências da legislação aplicável a cada situação.

Artigo 26.º

Usos supletivos

1 — Para além dos casos referidos no n.º 6 do artigo anterior, nos espaços que integram esta classe e suas categorias só poderão ser autorizadas, como usos supletivos do uso dominante, as actividades, edificações, instalações e infra-estruturas a seguir enumeradas:

- a) Instalações directamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, silvo-pastoris ou florestais;
- b) Habitações unifamiliares;
- c) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
- d) Outras actividades específicas, de acordo com as disposições que integram o capítulo III.

2 — As autorizações a que se refere o número anterior ficam ainda condicionadas aos seguintes requisitos:

- a) O equilíbrio da paisagem não poderá ser perturbado pelas actividades, instalações ou edificações em causa, em razão da sua localização, volumetria ou aspecto exterior, nem pelas obras referentes à instalação das infra-estruturas julgadas necessárias em cada caso pelo município, sendo encargo e da responsabilidade do interessado as medidas necessárias a garantir aquele objectivo;
- b) Terão de estar garantidas a obtenção da água potável e energia eléctrica, a eficaz eliminação de esgotos e acesso automóvel à construção, sem prejuízo para terceiros, mediante a apresentação das autorizações e licenças legalmente exigíveis e dos projectos técnicos necessários, sendo da responsabilidade e encargo do proprietário a realização das respectivas obras;
- c) Terão de ser cumpridos os condicionamentos e a tramitação legal aplicáveis a cada caso, quando o local destinado à edificação ou instalação se situar em área subordinada aos regimes da Reserva Agrícola Nacional ou da Reserva Ecológica Nacional ou sujeita a qualquer outra servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.

SECÇÃO V

Espaços culturais e naturais (classe 5)

Artigo 27.º

Caracterização

Integram esta classe as áreas do território concelhio que constituem ou onde se localizam os seus valores patrimoniais de maior interesse e importância, sejam culturais ou naturais.

Artigo 28.º

Categorias de espaços culturais e naturais

1 — De acordo com a natureza e características dos valores patrimoniais em causa, os espaços que constituem esta classe subdividem-se nas seguintes categorias:

- Categoria 5.1 — espaços culturais;
- Categoria 5.2 — espaços de uso diversificado;
- Categoria 5.3 — espaços naturais.

2 — Na categoria 5.1 incluem-se os espaços que integram valores importantes do património arqueológico ou edificado concelhio e áreas envolventes a eles adstritas, podendo incorporar no seu perímetro áreas complementares com características semelhantes às da categoria 5.3 — espaços naturais.

3 — Na categoria 5.2 incluem-se os espaços, que podem eventualmente integrar elementos patrimoniais arqueológicos, edificados ou naturais, onde se privilegia o desenvolvimento mais intensivo, isoladamente ou em conjunto, de actividades culturais, religiosas, recreativas, desportivas ou de lazer em geral.

4 — A categoria 5.3 integra as áreas do território concelhio que constituem o seu património mais sensível nos aspectos ecológico, paisagístico e ambiental e que não estejam incluídas na classe dos espaços agrícolas e florestais, compreendendo, nomeadamente:

- a) Áreas de especial valor cénico-paisagístico ou ambiental;
- b) Os leitos dos cursos de água e suas margens;
- c) Elementos patrimoniais arqueológicos ou edificados localizados no interior das áreas referidas nas alíneas anteriores, quando não se integram em espaços pertencentes a qualquer das outras categorias desta classe.

Artigo 29.º

Estatuto de ocupação e utilização dos espaços culturais e de uso diversificado (categorias 5.1 e 5.2)

1 — As formas de ocupação e utilização de cada um dos espaços pertencentes às categorias 5.1 ou 5.2 devem ser disciplinadas por planos de ordenamento cujas disposições garantirão a preservação e valorização dos elementos patrimoniais em causa e otimizarão as condições da sua fruição pública.

2 — Na elaboração e nas disposições a adoptar nos referidos planos de ordenamento deve atender-se ao seguinte:

- a) As áreas que constituem estes espaços devem tendencialmente passar a constituir espaços públicos ou de acesso e utilização públicos, ainda que condicionados;
- b) As exigências de salvaguarda e valorização dos elementos patrimoniais devem ter tradução efectiva na definição dos usos e ocupações possíveis das diferentes áreas e na respectiva disciplina, com especial incidência nas disposições destinadas a evitar o desvirtuamento ou a intensificação excessiva dos referidos usos;
- c) No estrito respeito dos princípios de ordenamento atrás referidos, os planos poderão contemplar a instalação de equipamentos de tipo turístico dentro dos respectivos perímetros de intervenção, bem como a integração urbanística de núcleos de edificação habitacional já existentes;
- d) Por deliberação dos órgãos competentes do município, o traçado das linhas limite destes espaços pode sofrer alterações de pormenor decorrentes do estudo mais aprofundado do local, desde que a variação global da sua área daí resultante não seja superior a 10%.

Artigo 30.º

Estatuto de ocupação e utilização dos espaços naturais (categoria 5.3)

1 — As formas de ocupação e utilização do solo dos espaços pertencentes a esta categoria subordinam-se estritamente às exigências e condicionamentos impostos pelas necessidades da sua protecção e da manutenção geral das suas potencialidades naturais.

2 — Nos espaços integrados nesta classe são proibidas as acções de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, instalação de empreendimentos industriais ou turísticos, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações, destruição do coberto vegetal e explorações de recursos geológicos.

3 — Exceptuam-se do disposto no número anterior os actuais usos do solo ou actividades que possam ser considerados preexistências, nos termos do artigo 11.º, as realizações já previstas neste Plano Director Municipal e acções de interesse público ou de alto interesse para o desenvolvimento do concelho, desde que estas sejam prévia e formalmente reconhecidas como tal pelo município, e sem prejuízo das competências legais de outras entidades com jurisdição sobre as áreas em que tais acções se localizem e das restantes disposições do presente Regulamento aplicáveis a cada caso.

4 — O município poderá disciplinar os usos e actividades em áreas integradas nesta categoria de espaços através de planos de ordenamento ou regulamentos, destinados a concretizar, para as áreas em causa, os princípios e critérios de gestão enunciados nos números anteriores, de modo a garantir que os referidos usos e actividades se desenvolvam de forma compatível com as características e potencialidades naturais das mesmas áreas.

Artigo 31.º

Constituição de novos espaços culturais ou de uso diversificado, ou ampliação dos existentes

O município pode constituir, por deliberação dos órgãos competentes, novos espaços culturais ou de uso diversificado, a integrar nas categorias 5.1 ou 5.2, respectivamente, ou a ampliação dos existentes, por subtração de áreas a qualquer das restantes classes ou categorias de espaços, desde que essa transposição tenha merecido previamente a concordância de todas as entidades com jurisdição sobre as áreas a transpor e de todos os proprietários e demais detentores de direitos sobre os prédios nelas localizados.

Artigo 32.º

Alteração dos usos actuais

1 — Salvo para atender a situações de emergência para salvaguarda das suas características e potencialidades fundamentais, não são autorizadas alterações aos actuais uso e ocupação do solo em espaços das categorias 5.1 ou 5.2 enquanto não forem plenamente eficazes os planos de ordenamento referidos no artigo 29.º

2 — Sem prejuízo dos condicionamentos decorrentes de servidões administrativas ou restrições de utilidade pública e das competências de outras entidades com jurisdição sobre áreas integradas na categoria 5.3, a realização de qualquer dos actos enumerados no artigo 3.º, e não expressamente proibidos nos termos do artigo 30.º, depende sempre da prévia concordância do município, conforme o procedimento previsto no n.º 3 do artigo 4.º

SECÇÃO VI

Espaços para infra-estruturas (classe 6)

Artigo 33.º

Caracterização

Integram esta classe as áreas já ocupadas ou destinadas a ser ocupadas com grandes infra-estruturas que, pela sua configuração espacial, não possam estar abrangidas pelo conceito de espaço-canal, respeitantes, nomeadamente, ao saneamento básico e aos transportes e comunicações.

Artigo 34.º

Áreas incluídas na classe de espaços para infra-estruturas

Incluem-se nesta classe as seguintes áreas:

- a) As áreas ocupadas pelos depósitos municipais de lixo e resíduos sólidos, englobando as suas faixas envolventes de protecção;
- b) As áreas adstritas à ETAR (estação de tratamento de águas residuais) ou a outras instalações destinadas ao mesmo fim;
- c) As áreas adstritas às instalações de captação, tratamento, bombagem ou armazenamento de água destinada às redes públicas de abastecimento.

Artigo 35.º

Estatuto de ocupação e utilização

1 — Nos espaços que integram as categorias desta classe só são permitidos os usos e ocupações directamente relacionados com a sua função ou com esta compatíveis, de acordo com os respectivos estatutos de funcionamento, planos directores, projectos ou outros instrumentos reguladores das mesmas actividades.

2 — Nas áreas destinadas à instalação ou expansão das infra-estruturas referidas neste capítulo não são permitidas transformações dos actuais usos do solo que prejudiquem ou dificultem a futura instalação ou expansão das mesmas.

3 — Os espaços destinados a estas infra-estruturas terão a dimensão suficiente para abrangerem as áreas de segurança ou protecção próximas exigidas pela natureza específica de cada uma delas.

4 — No caso dos depósitos municipais de resíduos sólidos, a área de protecção referida no número anterior é constituída por uma faixa envolvente do depósito propriamente dito com uma largura mínima de 100 m, que deve ser vedada pelo seu perímetro exterior, dentro da qual será criada uma cortina verde de protecção visual e só será permitido edificar instalações de apoio directo à gestão do mesmo depósito.

Artigo 36.º

Afectação de novas áreas a instalações de infra-estruturas

As áreas que vierem a ser adstritas a novas instalações de infra-estruturas dos tipos mencionados no artigo 34.º passarão a ficar subordinadas às disposições do presente capítulo aplicáveis a cada caso, podendo constituir-se em novos espaços para infra-estruturas integrados na presente classe por subtracção de áreas a qualquer das restantes classes de espaços, desde que tal transposição tenha merecido a prévia concordância de todas as entidades com jurisdição sobre as áreas a transpor e de todos os proprietários e demais detentores de direitos sobre os prédios nelas localizados.

SECÇÃO VII

Espaços-canais (classe 7)

Artigo 37.º

Caracterização

1 — Integram esta classe as áreas ou faixas de território de configuração essencialmente linear ocupadas pela implantação física de infra-estruturas, existentes ou programadas, que possuam efeito de barreira física entre os espaços que as marginam.

2 — Constitui espaço-canal todo o espaço próprio de cada infra-estrutura da posse da entidade com jurisdição sobre a mesma, incluindo ainda as áreas adjacentes imprescindíveis à sua implantação e funcionamento, tais como obras de arte, viadutos, bermas, taludes, trincheiras, valetas, aquedutos e elementos similares.

3 — Quando as áreas ou faixas adstritas às infra-estruturas acima mencionadas forem vedadas, considera-se como espaço-canal toda a área compreendida no interior das mesmas vedações.

Artigo 38.º

Áreas incluídas na classe de espaços-canais

1 — A classe de espaços-canais é constituída pelas áreas adstritas às seguintes infra-estruturas viárias:

- Estradas existentes ou futuras integradas na rede rodoviária nacional, de acordo com o Plano Rodoviário Nacional;
- Para além das referidas na alínea anterior, outras vias estruturantes da acessibilidade externa do concelho, conforme indicadas no número seguinte;
- Outras estradas ou vias para as quais estejam ou venham a ser instituídas restrições ou proibições relativas a acessos marginais às mesmas a partir dos terrenos que com elas confinam.

2 — Independentemente de estarem ou não incluídas na rede rodoviária nacional, constituem vias estruturantes de acessibilidade externa do concelho as seguintes estradas, designadas de acordo com a sua denominação actual:

- Estrada nacional n.º 103;
- Estrada nacional n.º 311;
- Estrada nacional n.º 312;
- Estrada intermunicipal Boticas (Carreira de Lebre)-Ribeira de Pena;
- Via municipal Carreira de Lebre-Beça-Alto de Fontão;

f) Variante às estradas nacionais n.ºs 311 e 312, na envolvente norte do perímetro urbano de Boticas.

3 — O estatuto de espaço-canal, com todas as suas implicações, será aplicado às eventuais variantes das vias designadas no número anterior, à medida que forem sendo construídas.

4 — Os troços de estrada substituídos pelas variantes referidas no número anterior deixam de constituir espaços-canais e, consequentemente, de estar sujeitos ao respectivo regime de condicionamento, salvo nos casos em que a lei geral disponha de outro modo ou em que eles se mantenham integrados na rede rodoviária nacional.

Artigo 39.º

Estatuto de utilização

1 — As áreas integradas nos espaços-canais só podem ser utilizadas para os fins consignados no respectivo estatuto, sendo interditas todas as acções ou ocupações que impeçam ou prejudiquem o seu normal funcionamento.

2 — Sem prejuízo das disposições legais em vigor, quando mais restritivas, e das competências de outras entidades com jurisdição sobre cada caso, não é permitida a criação de novos acessos particulares de pessoas ou veículos às vias que constituem espaços-canais, nem a construção de novas edificações em parcelas cujo único acesso automóvel à via pública se faça directamente através dos mesmos espaços, com as seguintes excepções:

- Os casos e situações expressamente previstos na lei;
- Os casos previstos noutras disposições do presente Regulamento nomeadamente no seu capítulo III, desde que realizados de acordo com a respectiva disciplina;
- Situações de necessidade premente formalmente reconhecida pelo município, desde que sejam de carácter temporário e se verifique a concordância ou autorização de todas as entidades com jurisdição territorial ou funcional sobre cada caso.

3 — O disposto no número anterior não se aplica aos troços de margens das vias que confrontam com espaços integrados na classe 1 — espaços urbanos e urbanizáveis, na classe 2 — espaços industriais, na classe 3 — espaços para indústrias extractivas, nas categorias 5.1 — espaços culturais ou 5.2 — espaços de uso diversificado da classe 5 — espaços culturais e naturais, ou na classe 6 — espaços para infra-estruturas, salvo nas extensões devidamente assinaladas na planta de ordenamento, onde aqueles condicionamentos se mantêm.

4 — As disposições dos números anteriores poderão ser alteradas no que se refere aos troços de espaços-canais situados no interior de perímetros a sujeitar a plano de urbanização ou projecto de ordenamento urbanístico, passando a prevalecer a disciplina instituída pelos mesmos a partir do momento em que se tornem plenamente eficazes nos termos da lei.

CAPÍTULO III

Usos do solo: situações especiais

Artigo 40.º

Disposições genéricas

1 — As disposições que integram o presente capítulo estabelecem, em conformidade com o disposto no artigo 5.º, os critérios orientadores da intervenção do município no exercício das suas competências de licenciamento, autorização, aprovação ou emissão de parecer sobre alguns dos actos ou actividades enumeradas no artigo 3.º, nomeadamente quando se pretendam localizar ou exercer em espaços não pertencentes às classes ou categorias especificamente designados ou vocacionados para o efeito.

2 — A disciplina instituída pelas disposições do presente capítulo aplica-se expressamente ao disposto no artigo 2.º, relativo a servidões administrativas, restrições de utilidade pública e demais condicionamentos legais ou regulamentares aplicáveis a cada situação concreta, e no artigo 10.º, relativo à ocupação de terrenos baldios.

3 — Conjuntamente com as deliberações favoráveis tomadas no âmbito das disposições deste capítulo, o município deverá sempre exigir aos interessados o acatamento de medidas de protecção e salvaguarda do meio envolvente destinadas a garantir:

- A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou actividades em causa;
- O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;
- A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou actividade, quer muito particularmente nas áreas que lhes são exteriores.

4 — Nas situações que considere sensíveis do ponto de vista ecológico ou ambiental, o município poderá exigir, previamente à sua tomada de decisão, a apresentação pelo interessado de estudos de avaliação de impacto ambiental do empreendimento ou instalação pretendidos.

Artigo 41.º

Exploração de recursos minerais

1 — É admissível a instalação de novas explorações de recursos minerais fora dos espaços pertencentes à classe 3 — espaços para indústrias extractivas, nos casos e condições seguintes:

- a) Se a exploração pretendida se localizar em espaço florestal ou espaço agro-florestal não condicionados, desde que o município reconheça o seu interesse público ou o seu interesse para o desenvolvimento local;
- b) Se a exploração se localizar em espaço florestal ou espaço agro-florestal condicionados, em espaço agrícola ou em espaço natural, desde que o município reconheça o seu especial interesse público ou o seu elevado interesse para o desenvolvimento concelhio;
- c) Se se tratar de exploração de recursos hidrogeológicos localizada em qualquer outra classe ou categoria de espaços, desde que se cumpra a condição estabelecida na parte final da alínea anterior e o município considere garantida a sua compatibilização com o uso dominante do espaço em que se situar.

2 — Em casos em que considere não existir alternativa técnica ou economicamente viável, o município poderá, no enquadramento do disposto no n.º 2 do artigo 39.º, permitir a criação, a partir de áreas adstritas à exploração de recursos minerais, de novos acessos automóveis a vias integradas na classe de espaços-canais, desde que os referidos acessos se destinem a servir exclusivamente aquelas explorações.

3 — Às áreas adstritas às explorações viabilizadas nos termos do número anterior passará a aplicar-se a disciplina estabelecida para a classe de espaços para indústrias extractivas.

Artigo 42.º

Depósitos

1 — A instalação de depósitos de resíduos sólidos, lixo ou entulhos só poderá verificar-se por iniciativa e sob a responsabilidade de entidades públicas, e desde que se localizem em espaço agro-florestal não condicionado, admitindo-se ainda a sua localização em espaço florestal não condicionado em caso de não haver alternativa técnica ou economicamente viável.

2 — A instalação de depósitos de sucata ou ferro-velho só poderá verificar-se em espaço florestal ou espaço agro-florestal não condicionados.

3 — A instalação de depósitos de areias, inertes ou materiais de construção civil, de matérias-primas ou de contentores obedecerá aos critérios da localização estabelecidos no número anterior, admitindo-se também a sua localização em espaços industriais (classe 2) e ainda em espaços urbanos ou urbanizáveis (classe 1), desde que de acordo com a disciplina de planos de urbanização ou projectos de ordenamento urbanístico plenamente eficazes.

4 — As componentes edificadas destes empreendimentos limitar-se-ão estritamente às instalações de apoio directo às respectivas actividades.

Artigo 43.º

Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos

1 — Os depósitos e armazéns de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos só poderão localizar-se em espaço agro-florestal, sem prejuízo do cumprimento das condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso, e desde que o município reconheça não haver inconvenientes na sua instalação nos locais pretendidos.

2 — Quando se tratar de depósitos ou armazéns de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em espaços industriais ou em espaços urbanos e urbanizáveis, desde que sejam destinados exclusivamente ao serviço e abastecimento dos respectivos usos e actividades dominantes e sejam cumpridos todos os condicionamentos de segurança legalmente estabelecidos.

Artigo 44.º

Instalações industriais e armazéns

1 — É admissível a instalação de unidades industriais fora dos espaços pertencentes à classe 2 — espaços industriais, desde que se trate

de indústrias das classes C ou D referidas no Regulamento do Exercício de Actividade Industrial, e aqueles se localizem em espaço florestal ou em espaço agro-florestal não condicionados, e sem prejuízo do cumprimento dos condicionamentos legalmente estipulados para cada actividade industrial concreta.

2 — É ainda admissível a instalação de unidades industriais das classes acima referidas em espaços de uso diversificado (categoria 5.2), desde que de acordo com a disciplina de planos de urbanização ou projectos de ordenamento urbanístico plenamente eficazes.

3 — As unidades industriais referidas nos números anteriores poderão instalar-se de forma avulsa em espaços urbanos e urbanizáveis, desde que o município considere que tal é compatível com os usos dominantes actuais ou futuros da área onde pretendem localizar-se, nos termos do artigo 16.º

4 — As disposições dos números anteriores são aplicáveis à instalação de armazéns e edifícios similares e são ainda extensivas a unidades industriais da classe B, desde que o município reconheça tratar-se de caso de especial interesse público ou de elevado interesse para o desenvolvimento concelhio.

5 — Às instalações referidas nos números anteriores é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto no n.º 2 do artigo 41.º, relativo aos acessos aos espaços-canais, mas apenas quando o município reconheça o alto interesse público do empreendimento ou o seu especial interesse para o desenvolvimento concelhio.

Artigo 45.º

Instalações para comércio ou serviços

1 — É admissível a localização de instalações destinadas exclusivamente a actividades comerciais ou de serviços fora dos espaços pertencentes à classe 1 — espaços urbanos e urbanizáveis, desde que se situem em espaços industriais, ou ainda em espaços agro-florestais não condicionados, quando tal se fundamente em exigências de acessibilidade viária.

2 — A localização de grandes superfícies comerciais reger-se-á pelo disposto no número anterior, só podendo instalar-se em espaços urbanos e urbanizáveis de acordo com a disciplina de planos de urbanização ou projectos de ordenamento urbanístico plenamente eficazes.

3 — Às instalações referidas nos números anteriores é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto no n.º 2 do artigo 41.º, relativo aos acessos aos espaços-canais, mas apenas quando o município reconheça o alto interesse público do empreendimento ou o seu especial interesse para o desenvolvimento concelhio.

Artigo 46.º

Instalações hoteleiras e de alojamento turístico

1 — A instalação de equipamentos hoteleiros ou de aldeamentos ou conjuntos turísticos fora dos espaços urbanos e urbanizáveis só é admissível desde que o município reconheça o interesse público do empreendimento ou o seu interesse para o desenvolvimento local e o mesmo se localize em espaço florestal ou em espaço agro-florestal não condicionados.

2 — Os empreendimentos referidos no número anterior poderão ainda localizar-se em espaços de uso diversificado, desde que de acordo com a disciplina de planos de urbanização ou projectos de ordenamento urbanístico plenamente eficazes.

3 — Aos empreendimentos referidos nos números anteriores é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto no n.º 2 do artigo 41.º

Artigo 47.º

Restaurantes, discotecas e estabelecimentos similares

1 — A instalação de restaurantes, discotecas ou estabelecimentos similares fora dos espaços urbanos e urbanizáveis e dos espaços de uso diversificado só é admissível quando se trate de iniciativa de interesse para o desenvolvimento local, reconhecida pelo município, podendo em tais condições localizar-se em espaços pertencentes à classe 4 — espaços agrícolas e florestais.

2 — Quando a localização incidir em espaço agrícola ou em espaço florestal ou agro-florestal condicionados, apenas se admite a possibilidade de instalação dos empreendimentos referidos no número anterior através do aproveitamento ou reconversão de edificações que possam ser consideradas preexistências, nos termos do artigo 11.º

3 — Aos empreendimentos referidos nos números anteriores é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto no n.º 2 do artigo 41.º

Artigo 48.º

Instalações desportivas e de recreio e lazer

1 — É admissível a localização de campos de jogos, recintos ou instalações desportivas, instalações de recreio e lazer ou parques de

diversões em espaço florestal ou em espaço agro-florestal não condicionados, desde que o município reconheça tratar-se de iniciativa de interesse público ou de interesse para o desenvolvimento local.

2 — Os empreendimentos referidos no número anterior poderão ainda localizar-se em espaços de uso diversificado, desde que de acordo com a disciplina de planos de urbanização ou projectos de ordenamento urbanísticos plenamente eficazes.

3 — Aos empreendimentos referidos nos números anteriores é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto no n.º 2 do artigo 41.º

CAPÍTULO IV

Edificabilidade

SECÇÃO I

Disposições comuns

Artigo 49.º

Coefficientes de ocupação do solo

A edificabilidade máxima em lotes ou quaisquer parcelas de terreno é determinada pelos coeficientes — volumétrico e superficial — de ocupação do solo atribuídos à classe ou categoria de espaços em que se localizem, nos termos dos números seguintes:

1 — O coeficiente volumétrico de ocupação do solo, abreviadamente designado por COS(v), é o quociente, expresso em metros cúbicos por metro quadrado, entre o volume total das construções existentes e edificáveis numa porção de terreno e a área desse mesmo terreno, não contando para este efeito a volumetria correspondente aos vãos de coberturas, quando não constituírem espaços destinados à permanência continuada de pessoas.

2 — O coeficiente superficial de ocupação do solo, abreviadamente designado por COS(s), é o quociente, expresso em metros quadrados por metro quadrado, entre a área bruta total dos pavimentos das construções existentes e edificáveis numa porção de terreno e a área desse mesmo terreno.

3 — A edificabilidade máxima admissível para um lote ou parcela de terreno calcula-se multiplicando a sua área pelos coeficientes de ocupação do solo volumétrico e superficial especificamente atribuídos à classe ou categoria de espaços em que o referido lote ou parcela se localizarem, devendo, salvo disposição em contrário, os valores obtidos ser acatados simultaneamente.

4 — A edificabilidade que, nos termos dos números anteriores e das restantes disposições do presente Regulamento, vier a ser autorizada para um lote ou parcela engloba a totalidade das respectivas áreas edificadas e a edificar, incluindo eventuais anexos dos edifícios principais, com as seguintes excepções:

- As áreas destinadas a estacionamento, mesmo quando inseridas no perímetro edificado, salvo quando forem adstritas a edifícios de habitação unifamiliar ou destinadas predominantemente à recolha ou estacionamento de veículos, oficina de reparação ou estação de serviço, casos em que tais áreas se mantêm englobadas no cálculo da edificabilidade máxima admissível;
- As áreas de cave de edifícios destinadas a arrecadações adstritas a habitações, desde que se trate de edifício com componente de habitação colectiva e as referidas áreas não venham a constituir-se, ao abrigo do regime de propriedade horizontal, em fracções autónomas comercializáveis separadamente das habitações a que ficam adstritas.

Artigo 50.º

Parâmetros de dimensionamento para operações de loteamento

1 — Nas operações de loteamento a realizar em áreas não abrangidas por planos de urbanização, planos de pormenor ou outros projectos de ordenamento urbanístico plenamente eficazes, o dimensionamento das parcelas de terreno destinadas a espaços de circulação — rede viária, estacionamento e percursos pedonais —, a espaços verdes e de utilização colectiva, incluindo logradouros, e a equipamentos, públicos ou privativos dos lotes a constituir, obedecerá aos seguintes parâmetros e regras:

- A área a destinar globalmente ao conjunto dos usos referidos não poderá ser inferior a:
 - 0,35 m²/m² de área bruta de construção de habitação, comércio e serviços;
 - 0,25 m²/m² de área bruta de construção de indústria;

- Da área global calculada nos termos da alínea anterior, será no mínimo afectada a espaços verdes e de utilização colectiva a área correspondente a:
 - 0,20 m²/m² de área bruta de construção de habitação colectiva, comércio e serviços;
 - 0,15 m²/m² de área bruta de construção de indústria;

- Os parâmetros a cumprir no dimensionamento das infra-estruturas viárias — faixas de rodagem, estacionamentos laterais, passeios e áreas para estacionamentos — serão estabelecidos em regulamentação própria, a aprovar pelo município, adoptando-se, enquanto tal regulamentação não entrar em vigor, os parâmetros estabelecidos na legislação geral.

2 — As operações de loteamento a realizar em áreas abrangidas por planos de urbanização, planos de pormenor ou outros projectos de ordenamento urbanístico plenamente eficazes reger-se-ão pelos respectivos regulamentos, aplicando-se de forma subsidiária as disposições do número anterior quando aqueles forem omissos na matéria.

Artigo 51.º

Regime de cedências em loteamentos

1 — O dimensionamento das áreas de cedência gratuita ao município que, de acordo com as operações de loteamento, devam integrar o domínio público municipal será objecto de regulamento, a aprovar pelos órgãos competentes do município, o qual estabelecerá os coeficientes e valores-padrão a aplicar nas diferentes situações tipo, bem como as condições a cumprir quando esses parâmetros não forem acatados.

2 — Enquanto o regulamento referido no número anterior não entrar em vigor, o município poderá exigir áreas para integração no domínio público, desde que sejam respeitadas as condições e regras seguintes:

- A área global máxima exigível para integração no domínio público, correspondente à soma das áreas destinadas a espaços públicos verdes, de utilização colectiva ou de circulação, e a equipamentos públicos ou de utilidade pública, não poderá ultrapassar o valor de 40 % da área total do terreno objecto de operação;
- Nas situações em que a exigência da área global máxima referida na alínea anterior, em simultâneo com o cumprimento das disposições legais e regulamentares relativas à edificação aplicáveis ao local, nomeadamente no que se refere a tipologias e cêrceas, obrigaria a uma diminuição da edificabilidade permitida regulamentarmente, a área global exigível para integração no domínio público não poderá exceder o valor que, em cada caso, garanta a não diminuição da aludida edificabilidade;
- Sem prejuízo do disposto nas alíneas anteriores, a área máxima exigível destinada especificamente a equipamentos públicos ou de utilidade pública não poderá ultrapassar o valor numericamente igual a 25 % da área bruta de construção prevista na operação;
- O município poderá sempre exigir que a operação preveja áreas destinadas a espaços públicos — espaços verdes ou de utilização colectiva, arruamentos viários e pedonais, estacionamentos — até um valor máximo global que não exceda 15 % da área total do terreno objecto da mesma operação;
- Por comum acordo entre os interessados e o município, as áreas referidas nas alíneas anteriores a contemplar nas operações de loteamento poderão ser superiores aos valores máximos aí estabelecidos.

3 — O regulamento mencionado no n.º 1 estabelecerá as condições e os parâmetros de cálculo da compensação devida ao município pelo proprietário do loteamento, quando não houver lugar, por desnecessária, à cedência gratuita de áreas para integração no domínio público, ou quando a dimensão global das áreas a ceder para aquele fim for inferior ao valor resultante da aplicação dos coeficientes ou valores-padrão que forem estabelecidos no mesmo regulamento.

Artigo 52.º

Áreas para estacionamento de veículos

1 — Todas as novas edificações terão de dispor, dentro do perímetro do respectivo lote ou das suas partes comuns privadas, quando existam, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis, sendo a sua área mínima estabelecida em função dos destinos de uso do edifício e da sua dimensão.

2 — Os parâmetros para o dimensionamento das áreas mínimas destinadas a estacionamento serão estabelecidos através de regula-

mento municipal, planos de urbanização ou projectos de ordenamento urbanístico.

3 — Sem prejuízo de regras mais exigentes que sejam impostas por legislação de carácter geral ou do que o regulamento, planos ou projectos mencionados no número anterior venham a instituir, nos edifícios destinados total ou parcialmente a habitação terá de garantir-se pelo menos um lugar de estacionamento por cada fogo a criar e um lugar por cada 100 m² de área bruta de construção destinada àquele fim ou, no caso de moradias unifamiliares, por cada 200 m² de área bruta total de construção, adoptando-se sempre o critério que conduzir ao maior número de lugares.

4 — Os espaços para estacionamento destinados a garantir as áreas mínimas referidas nos números anteriores, mesmo quando inseridos no perímetro de construção de edifícios a integrar no regime de propriedade horizontal, não poderão ser constituídos em fracção autónoma comercializável separadamente das restantes fracções, às quais ficarão adstritos individualmente ou em condomínio.

5 — O município poderá estabelecer, para situações de excepção devidamente tipificadas, nomeadamente edifícios situados em centros históricos ou núcleos antigos das povoações, a dispensa do cumprimento das disposições constantes dos números anteriores, a qual deverá ficar sujeita ao pagamento de uma compensação ao município pelo aumento de encargos com infra-estruturas viárias que acarreta, a estabelecer na regulamentação referida no n.º 2.

Artigo 53.º

Infra-estruturas

1 — O licenciamento de qualquer construção ficará sempre condicionado à existência ou criação das infra-estruturas urbanísticas básicas, nomeadamente acesso viário, abastecimento de água potável, drenagem de esgotos e abastecimento de energia eléctrica.

2 — Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas das infra-estruturas acima referidas, serão exigidas soluções individuais para as infra-estruturas em falta, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 9.º

3 — Quando não houver possibilidade de ligação imediata às redes públicas, as soluções individuais referidas no número anterior implantar-se-ão de modo a viabilizar a sua futura ligação àquelas redes.

Artigo 54.º

Limitações à altura ou cêrcea dos edifícios

1 — Na construção de novos edifícios serão respeitadas as limitações à sua altura ou cêrcea estabelecidas pelo presente Regulamento, em função da classe ou categoria de espaços em que se localizem.

2 — Salvo indicação expressa em contrário, as limitações de altura acima referidas devem ser respeitadas em toda a área de implantação das edificações, e medem-se a partir da cota do terreno na sua configuração natural.

3 — Poderão ultrapassar a altura estipulada pelas disposições deste Regulamento aplicáveis a cada situação as partes da construção referentes a coberturas, elementos arquitectónicos ou decorativos, e ainda outros elementos construtivos tornados necessários pela natureza e funções previstas para o edifício, desde que os espaços construídos que daí eventualmente resultem possuam configuração e características que impeçam a permanência continuada de pessoas e, como tal, não possam ser destinados à habitação ou ao exercício de actividades económicas de qualquer tipo.

4 — Para além dos casos e situações previstos neste Regulamento, disposições mais restritivas do que as referidas no n.º 1 só poderão ser impostas através de regulamentos municipais, planos de urbanização ou projectos de ordenamento urbanístico plenamente eficazes.

5 — As limitações de altura referidas no n.º 1 poderão não ser respeitadas por deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta fundamentada da Câmara Municipal, quando se tratar de edificação de especial interesse público.

Artigo 55.º

Condicionamentos estéticos

1 — Em áreas não disciplinadas por planos de urbanização, projectos de ordenamento urbanístico ou operações de loteamento urbano o município poderá impor condicionamentos de ordem arquitectónica ou estética ao alinhamento e implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspecto exterior, desde que tal se destine a garantir uma correcta integração na envolvente através da manutenção das suas características dominantes.

2 — Os condicionamentos referidos no número anterior só poderão traduzir-se em redução da edificabilidade permitida genericamente para cada caso quando se verificarem as situações expressamente previstas neste Regulamento ou quando tal redução for consequência de disposições imperativas do mesmo.

3 — Nas áreas disciplinadas pelos instrumentos de ordenamento urbanístico referidos no n.º 1, as disposições dos números anteriores manterão aplicabilidade na parte em que aqueles forem omissos na matéria.

SECÇÃO II

Espaços urbanos e urbanizáveis (classe 1)

Artigo 56.º

Edificabilidade máxima

1 — A edificabilidade máxima admissível para lotes ou parcelas situadas em espaços desta classe é a que decorre das disposições dos artigos que constituem esta secção, não podendo exceder, salvo nas situações especificadas no número seguinte, a que resulta da aplicação cumulativa, nos termos do artigo 49.º, dos seguintes coeficientes de ocupação do solo:

a) Categoria 1.1 — perímetro urbano de Boticas:

$$\begin{aligned}\text{COS}(v) &= 3,6 \text{ m}^3/\text{m}^2; \\ \text{COS}(s) &= 1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2;\end{aligned}$$

b) Categoria 1.2 — outros aglomerados:

$$\begin{aligned}\text{COS}(v) &= 2,4 \text{ m}^3/\text{m}^2; \\ \text{COS}(s) &= 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2.\end{aligned}$$

2 — A limitação estabelecida na parte final do número anterior pode não ser acatada em qualquer das seguintes situações especiais:

a) Nas áreas abrangidas por planos de salvaguarda e valorização plenamente eficazes;

b) Nos casos em que, por razões de ordem estética ou urbanística de integração na envolvente ou de coerência formal da imagem urbana, o município entenda aconselhável que a futura edificação adopte cêrceas ou volumetrias conducentes, face à dimensão da parcela, a coeficientes de ocupação do solo superiores aos aí estabelecidos.

Artigo 57.º

Construção avulsa

1 — São passíveis de edificabilidade avulsa, mesmo na ausência de projecto de ordenamento urbanístico ou operação de loteamento urbano plenamente eficazes, as parcelas ou lotes pertencentes a qualquer das categorias integrantes da classe 1 que cumpram as seguintes condições:

a) Possuírem acesso directo a partir de via pública que permita trânsito automóvel e possua uma largura não inferior a 4 m;

b) Permitirem a instalação de furo ou poço para captação de água e fossa séptica, quando necessários, no respeito integral das distâncias mínimas regulamentares, quer entre si quer entre cada um daqueles dispositivos, e todos os furos e fossas preexistentes na envolvente;

c) Localizarem-se dentro de uma faixa de terreno limitada pela via de acesso e por uma linha traçada paralelamente a esta a uma distância de 30 m da respectiva berma;

d) Possuírem uma forma em planta tal que permita a inscrição de um rectângulo com as dimensões de 5 m x 10 m, com o seu lado menor sobreposto ao alinhamento de fachada estabelecido para o local.

2 — Nas parcelas que não cumprirem as condições estipuladas no número anterior só é permitido edificar mediante projecto de ordenamento urbanístico ou operação de loteamento urbano, salvo se se localizarem em áreas submetidas à disciplina de planos de urbanização, quando estes estabelecerem regras próprias para edificação avulsa, situação em que estas prevalecerão.

Artigo 58.º

Áreas não disciplinadas por plano de urbanização ou por projecto de ordenamento urbanístico

A edificabilidade em parcelas localizadas nestas áreas e que cumprem os requisitos estipulados no artigo anterior, relativos a construção avulsa, fica sujeita às seguintes regras:

1) A volumetria e área de construção máximas serão, no caso geral, as que resultam da aplicação dos seguintes coeficientes:

$$\begin{aligned}\text{COS}(v) &= 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2; \\ \text{COS}(s) &= 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2;\end{aligned}$$

- 2) O município poderá impor reduções à edificabilidade resultante da aplicação dos coeficientes estabelecidos no número anterior, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, apenas nos casos em que se trate de integração em envolvente de flagrante valor patrimonial;
- 3) O município poderá autorizar edificabilidade superior à resultante da aplicação do disposto no n.º 1 desde que tal se destine a garantir uma correcta integração na envolvente através da manutenção das suas características dominantes no que respeita a cêrceas, alinhamentos e volumetrias edificadas;
- 4) A área total de implantação das edificações previstas, incluindo anexos, não poderá exceder os seguintes valores, em função do valor A da área da parcela integrada nesta classe:
 - a) $60\% \times A$, se A não exceder 500 m^2 ;
 - b) $300 \text{ m}^2 + 30\% \times (A - 500 \text{ m}^2)$, se A for superior a 500 m^2 ;

- 5) A área total de solo impermeabilizado pelas edificações, anexos, pátios e outros recintos exteriores pavimentados não poderá exceder os seguintes valores, em função do valor A da área da parcela integrada nesta classe:
 - a) $75\% \times A$, se A não exceder 500 m^2 ;
 - b) $375 \text{ m}^2 + 40\% \times (A - 500 \text{ m}^2)$, se A for superior a 500 m^2 ;

- 6) Nas parcelas pertencentes à categoria 1.2 a altura máxima das edificações, em conformidade com o disposto no artigo 54.º, é de $7,5 \text{ m}$;
- 7) As disposições constantes dos três números anteriores não são exigíveis nas áreas abrangidas por planos de salvaguarda e valorização plenamente eficazes ou quando se tratar de parcelas localizadas em áreas consolidadas dos aglomerados que possuam uma área inferior a 250 m^2 .

Artigo 59.º

Áreas disciplinadas por plano de urbanização

1 — Os planos de urbanização podem estabelecer coeficientes de ocupação do solo diferenciados para as várias zonas em que subdividam as suas áreas de intervenção, desde que se cumpram as seguintes regras:

- a) Os valores dos coeficientes de ocupação do solo médios da área de intervenção integrada na classe de espaços urbanos e urbanizáveis não podem ser inferiores aos estabelecidos no n.º 1 do artigo anterior;
- b) Os valores dos coeficientes de ocupação do solo máximos de qualquer zona instituída pelos planos não podem exceder os indicados nas alíneas a) ou b) do n.º 1, do artigo 56.º, conforme a categoria de espaços em que se localize a área de intervenção, sem prejuízo de os planos poderem manter as situações de excepção previstas no n.º 2 do mesmo artigo.

2 — A edificabilidade em parcelas passíveis de construção avulsa, nos termos do artigo 57.º, localizadas em áreas disciplinadas por planos de urbanização, rege-se pelas respectivas disposições.

3 — Na parte em que os referidos planos forem omissos, mantêm aplicabilidade as disposições constantes do artigo anterior, tomando-se nestes casos como valores de referência para os coeficientes referidos no seu n.º 1 os estabelecidos nos mesmos planos de urbanização para a zona onde se localiza a parcela.

Artigo 60.º

Áreas disciplinadas por projectos de ordenamento urbanístico

Em áreas que forem submetidas à disciplina de projectos de ordenamento urbanístico, a edificabilidade a consagrar nestes documentos obedecerá às seguintes regras:

- 1) A volumetria de construção e a área de pavimentos a estabelecer são as que resultam do valor obtido pela multiplicação dos COS(v) e COS(s), adoptados para cada caso, pela área total de intervenção compreendida dentro dos limites dos espaços desta classe, depois de subtraídas da volumetria e área de pavimento totais das edificações já existentes dentro do mesmo perímetro e cuja demolição não seja prevista no próprio projecto;
- 2) Os coeficientes de ocupação do solo médios a adoptar não poderão exceder os seguintes valores:
 - a) Os estabelecidos no n.º 1 do artigo 56.º, correspondentes à categoria de espaços onde se localiza a área de intervenção, quando esta não estiver disciplinada por plano de urbanização;

- b) Os estabelecidos para a zona onde se localiza a área de intervenção, quando existir plano de urbanização plenamente eficaz e desde que este não disponha de outro modo;

- 3) O disposto no número anterior pode não ser acatado no caso de planos de salvaguarda e valorização de núcleos históricos ou tradicionais dos aglomerados, se tal se mostrar imprescindível para a manutenção das características dominantes do conjunto edificado;
- 4) A volumetria de edificação e a área de pavimentos previstas, estabelecidas no cumprimento do disposto nos números anteriores, podem distribuir-se diferenciadamente pela área em estudo ou pelos lotes a constituir, não se exigindo o cumprimento, para cada um deles individualmente, dos COS estabelecidos ou acordados para o projecto;
- 5) A área de solo a impermeabilizar devido à execução da urbanização e à edificação dos respectivos lotes não poderá exceder 75% da área total de intervenção do projecto urbanístico.

Artigo 61.º

Operações de loteamento urbano

Nas operações de loteamento urbano serão cumpridas as regras estabelecidas no artigo anterior, com as seguintes adaptações e adendas:

- 1) Os coeficientes de ocupação do solo máximos admissíveis são os seguintes:
 - a) Os estabelecidos no n.º 1 do artigo 58.º, correspondentes a cada caso, quando o terreno objecto da operação se localize em área não disciplinada por plano de urbanização;
 - b) Os estabelecidos para a zona onde se localize o terreno objecto de operação, quando existir plano de urbanização plenamente eficaz e desde que este não disponha de outro modo;

- 2) Nas operações relativas a terrenos situados em espaços da categoria 1.2 cumprir-se-á o disposto no n.º 6 do artigo 58.º, relativo à altura máxima das edificações;
- 3) Nas áreas disciplinadas por projectos de ordenamento urbanístico, as operações de loteamento subordinar-se-ão às respectivas disposições, que prevalecem sobre o disposto nos números anteriores.

Artigo 62.º

Transferência de capacidade construtiva

O município poderá autorizar que a edificabilidade em parcelas localizadas em espaços pertencentes à classe 1 ultrapasse os coeficientes de ocupação do solo estabelecidos para o local em que se situam, através da aplicação de um mecanismo de transferência de edificabilidade de acordo com os números seguintes:

- 1) A transferência de edificabilidade só pode realizar-se por comum acordo entre o município e o interessado ou interessados;
- 2) A edificabilidade máxima admissível na futura edificação será estabelecida pelo município caso a caso ou através das disposições de planos de urbanização ou projectos de ordenamento urbanístico;
- 3) O suplemento de volumetria que, ao abrigo das disposições anteriores, vier a ser adoptado na edificação é o que resulta da transferência da capacidade construtiva de outros terrenos localizados em espaços pertencentes à classe 1, sendo a sua área total calculada pela aplicação da seguinte fórmula:

$$Ac = Vd/Cc$$

em que:

Ac é a área total dos terrenos que cedem a sua capacidade construtiva, expressa em metros quadrados;

Vd é a diferença entre a volumetria total de construção adoptada e a volumetria que resultaria da aplicação do COS específico do local de edificação, expresso em metros cúbicos;

Cc é o coeficiente de ocupação do solo específico do local onde se situam os terrenos que cedem a sua capacidade construtiva, expresso em metros cúbicos por metros quadrados;

- 4) Os terrenos que perdem a sua capacidade construtiva nos termos dos números anteriores são cedidos gratuitamente ao

- município e constituem-se em reserva para espaços de interesse ou utilidade públicos, a serem afectados à criação de vias, espaços ou zonas verdes públicas ou à instalação de equipamentos públicos ou de utilidade pública devidamente reconhecida pelos órgãos competentes do município, e como tal passam a integrar o domínio público sob administração deste;
- 5) Quando o cálculo efectuado de acordo com o disposto no n.º 3 conduzir a um valor de área A_c inferior a 500m^2 , o proprietário poderá acordar com o município a substituição da cedência de terrenos pelo pagamento em dinheiro do valor da referida área A_c , calculado em função da sua dimensão e da edificabilidade que lhe corresponderia pela aplicação do respectivo COS específico;
- 6) As cedências ou quantias atrás referidas poderão ser reduzidas ou dispensadas nos seguintes casos:
- Nas áreas disciplinadas por planos de salvaguarda e valorização, nos termos que forem estabelecidos nos respectivos regulamentos;
 - Quando se tratar de edificações em parcelas localizadas em zonas consolidadas dos aglomerados que possuam uma área inferior a 250m^2 ;
 - Por deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta fundamentada da Câmara Municipal, quando se tratar de edificação de especial interesse público;
- 7) Não haverá lugar às cedências ou pagamentos a que se refere o presente artigo quando o suplemento de volumetria que as originaria resultar de disposições imperativas de planos municipais de ordenamento do território ou de outros instrumentos legais ou regulamentares que disponham da mesma força imperativa, salvo se tal suplemento decorrer de prévio acordo entre o município e os interessados;
- 8) Os terrenos integrados no domínio público nos termos dos números anteriores poderão ser desafectados do mesmo por deliberação do município, para efeitos de permuta com outros terrenos de dimensão equivalente, passando estes necessariamente a integrar o domínio público com finalidades de futura utilização semelhantes à daqueles por que foram permutados.

Artigo 63.º

Alinhamentos das edificações e dos muros de vedação

1 — A implantação das edificações e dos muros de vedação confinantes com a via pública em espaços pertencentes a qualquer das categorias desta classe cumprirá os alinhamentos especificamente estabelecidos para o local.

2 — Quando estes não existirem, adoptar-se-ão os seguintes critérios para a sua definição caso a caso:

- Para edificações em parcelas confinantes com vias para as quais estejam definidas, em diploma legal ou regulamentar, afastamentos mínimos das mesmas às referidas vias, tomar-se-ão esses afastamentos como alinhamentos imperativos;
- Para edificações em parcelas confinantes com vias que não estejam na situação referida na alínea anterior, tomar-se-ão como alinhamentos imperativos as linhas paralelas ao eixo das mesmas traçadas à distância de 5m de cada uma das suas bermas;
- O alinhamento dos muros de vedação será definido pelo município para cada caso concreto, respeitando as imposições legais eventualmente aplicáveis ao local, e será estabelecido de forma a garantir uma conveniente articulação com as condições da envolvente.

SECÇÃO III

Espços industriais (classe 2)

Artigo 64.º

Condições de edificabilidade

1 — A edificabilidade nestes espaços deverá ser disciplinada por planos de pormenor que contemplem os requisitos estipulados nos números seguintes, sem prejuízo de, em casos que o município considere justificados, poder ser autorizada a instalação avulsa de unidades industriais em parcelas situadas dentro dos referidos espaços.

2 — Os planos atrás referidos poderão introduzir alterações de pormenor na configuração dos espaços industriais a que digam respeito, desde que a eventual variação global da sua área daí resultante não seja superior a 10% e que não se modifiquem os seus limites que confrontam com as estradas ou vias públicas às quais são contíguos.

3 — A disciplina de ocupação a instituir com os planos deverá contemplar os seguintes requisitos, cumulativamente com todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada caso:

- Para além dos lotes destinados às instalações empresariais, serão sempre previstas áreas para:

Faixas envolventes de protecção ambiental e visual;
Arruamentos de acesso, estacionamento e outros espaços públicos;
Equipamentos e serviços de apoio;
Integração e compatibilização de eventuais núcleos habitacionais, edificações ou usos não industriais preexistentes que o município entenda manter;

- Nas faixas de protecção será interdita a execução de quaisquer construções, devendo prever-se a sua arborização ou reforço de coberto vegetal, quando necessários, de modo a garantir a integração paisagística do local;
- As áreas para equipamentos e serviços de apoio terão as dimensões e características adequadas aos programas a instalar que previamente hajam sido definidos pelo município;
- A ocupação máxima dos lotes industriais com construção é a que resulta da aplicação cumulativa dos seguintes coeficientes ao conjunto da sua área:

$$\text{COS}(s) = 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2;$$

Área de implantação — 70% da mesma área.

4 — Os planos de pormenor deverão ainda indicar as soluções técnicas e as formas institucionais a adoptar para garantir um eficaz controlo, tratamento e correcto destino final dos efluentes e resíduos sólidos, líquidos ou gasosos resultantes da laboração, a eliminação de cheiros, ruídos e outras formas de degradação ambiental e a preservação ou utilização controlada dos recursos naturais.

5 — Cumulativamente com todas as disposições anteriores, a instalação e laboração das unidades instaladas ou a instalar nestes espaços serão cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis a cada situação e actividade concreta.

6 — As disposições constantes dos números anteriores aplicar-se-ão também na eventual revisão ou alteração de planos de pormenor de zonas industriais em vigor, na parte em que os mesmos forem objecto de alteração.

7 — Enquanto não tiverem plena eficácia os planos de pormenor a que se refere este artigo, fica interdita, para as áreas integradas nos espaços que constituem esta classe, a construção de quaisquer edificações que não sejam unidades industriais que cumpram os requisitos estipulados no artigo seguinte.

Artigo 65.º

Instalação avulsa de unidades industriais

A instalação avulsa de unidades industriais que venha a ter lugar nos termos do disposto na parte final do n.º 7 do artigo anterior só poderá realizar-se desde que se cumpram os requisitos expressos nos números seguintes:

- As parcelas destinadas à referida instalação, na área que estiver integrada em espaço industrial, terão de:
 - Confrontar, numa extensão mínima de 20m, com estrada ou arruamento que delimite o espaço industrial em questão;
 - Possuir uma forma em planta que permita a inscrição de um rectângulo com as dimensões de $20\text{m} \times 30\text{m}$, com o seu lado menor sobreposto à berma da referida via;
- A implantação e a volumetria das edificações terão de:
 - Assegurar que no interior da parcela em que se localizam venham a existir espaços destinados ao movimento de cargas e descargas e ao estacionamento próprio com dimensão suficiente para que não seja prejudicada a normal fluência de tráfego nas vias públicas;
 - Adoptar como alinhamento da fachada virada à via com que confronta a parcela o afastamento mínimo obrigatório que estiver estabelecido para o local, de acordo com as disposições legais ou regulamentares em vigor;
 - Manter um afastamento mínimo de 5m às extremas da parcela e, em simultâneo, um afastamento mínimo de 30m às linhas limite do espaço industrial estabelecidas na planta de ordenamento;
 - Cumprir os índices urbanísticos referidos na alínea d) do n.º 3 do artigo anterior, aplicados à área de parcela integrada no espaço industrial;

- e) Cumprir os condicionamentos de ordem arquitectónica ou estética que venham a ser indicados pelo município em ordem a garantir uma correcta integração na envolvente, não podendo porém esses condicionamentos implicar uma diminuição da edificabilidade permitida nos termos das restantes disposições que constituem as quatro alíneas anteriores;
- 3) Quando a parcela destinada à instalação confrontar com estrada nacional, exigir-se-á que:
- a) A área compreendida entre as edificações e a plataforma da estrada contenha espaços de estacionamento pavimentado com dimensão adequada às necessidades geradas pelas actividades a instalar, sendo o espaço sobrance, se existir, devidamente tratado;
 - b) Ao longo da estrada e junto à sua berma, seja instalado um separador não transponível pelo tráfego automóvel, estabelecendo um máximo de duas ligações entre a mesma estrada e área de estacionamento, obrigatoriamente localizados nos pontos extremos da linha de confrontação da parcela com a plataforma da estrada;
 - c) Seja cedida gratuitamente ao domínio público, sem prejuízo da realização das obras referidas nas duas alíneas anteriores a expensas do interessado, a área da parcela que confronta com a plataforma da estrada, compreendendo o separador atrás referido e uma faixa pavimentada contígua a este com uma largura mínima de 5m;
- 4) Quando for autorizada uma componente habitacional no âmbito da instalação, em conformidade com o n.º 3 do artigo 19.º, cumprir-se-ão as seguintes regras:
- a) A área edificada destinada a fins habitacionais será contabilizada para efeitos de cumprimento dos índices urbanísticos aplicáveis a cada situação;
 - b) A referida área não poderá constituir-se em fracção autónoma da restante área edificada, passível de comercialização separada desta;
 - c) Se a instalação se construir por fases, a licença de utilização da parte edificada destinada a habitação ou alojamento só será concedida em simultâneo com a da última fase;
 - d) Nos casos referidos nas alíneas b) ou c) do n.º 3 do artigo 19.º, a respectiva área bruta de construção não poderá exceder 5 % da área bruta total da unidade a instalar;
- 5) Ficará a cargo da entidade proprietária da unidade industrial, mediante compromisso formal assumido por quem juridicamente a obrigue, a construção, manutenção e gestão dos sistemas que garantam de modo permanente e eficaz o controlo e tratamento dos efluentes eventualmente produzidos, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultantes da laboração e a preservação ou utilização controlada dos recursos naturais;
- 6) Será garantido o cumprimento do disposto no n.º 5 do artigo anterior.
- tes do n.º 2 do artigo 26.º e com todos os outros condicionamentos legalmente exigíveis:
- 1) Instalações de apoio às actividades agrícola, silvo-pastoril ou florestal que não se destinem a albergar animais — a área total de construção deste tipo de edificações não poderá exceder os seguintes valores, em função do valor *A* da área da parcela em que se localizem:
 - a) 20 m², se *A* não exceder 1000 m²;
 - b) 2 % $\times A$, se *A* for superior a 1000 m²;
 - 2) Instalações agro-pecuárias — a edificação de estábulos, salas de ordenha, pocilgas, aviários, coelheiras, ovis, canis, gatis e outras instalações para criação ou alojamento de animais domésticos ou selvagens cumprirá as seguintes regras:
 - a) Devem implantar-se preferencialmente em parcelas pertencentes à categoria 4.3 — espaços agro-florestais, só se admitindo a sua implantação em parcelas pertencentes a qualquer das outras categorias de espaços que integram esta classe no caso de reaproveitamento de instalações preexistentes ou quando o município reconheça que o interessado não dispõe de alternativa de localização economicamente viável, e sem prejuízo dos condicionamentos impostos por outras entidades que eventualmente detenham jurisdição sobre o local;
 - b) A sua localização e implantação serão tais que garantam um afastamento mínimo de 200 m às linhas limites dos aglomerados — classe de espaços urbanos e urbanizáveis — e a quaisquer outras edificações existentes, licenciadas, ou previstas em projectos de ordenamento urbanístico ou operações de loteamento urbano plenamente eficazes, excepto em relação àquelas que se destinem exclusivamente a actividades agro-pecuárias, casos em que prevalecem os afastamentos mínimos legais ou regulamentares, quando existam;
 - c) As parcelas onde se localizarem deverão possuir uma dimensão tal que a distância entre o perímetro exterior destas edificações e as extremas da mesma parcela nunca seja inferior a 10 m;
 - d) As edificações desenvolver-se-ão num só piso acima do solo;
 - e) A volumetria máxima admissível para o conjunto edificado é a que corresponder à aplicação do $COS(s) = 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ à área da parcela, cumulativamente com o disposto nas alíneas c) e d);
 - f) Em função das características e condições específicas do local, o município poderá exigir condicionamentos suplementares que tenham por fim garantir a salubridade e a qualidade ambiental dos aglomerados e habitações localizados na envolvente;
 - g) Nas situações de reaproveitamento de instalações preexistentes, as disposições das alíneas c), d) e e) só se aplicam no caso de se pretender a ampliação das mesmas instalações.

Artigo 68.º

Edifícios destinados a habitação

1 — Só poderão ser autorizadas novas edificações destinadas a habitação que se localizem em parcelas com dimensão e configuração que impossibilitem a formação gradual de novos aglomerados populacionais, exigindo-se a apresentação de prova documental de que a área da parcela é de, pelo menos, 20 000 m².

2 — O cumprimento da exigência constante do número anterior é cumulativo com a verificação dos requisitos gerais estipulados no n.º 2 do artigo 26.º

3 — Verificadas as condições enumeradas nos números anteriores, as edificações a autorizar deverão obedecer às seguintes regras:

- a) O conjunto edificado poderá albergar uma só habitação unifamiliar;
- b) A área bruta de construção máxima admissível para o conjunto edificado é a que corresponder à aplicação do $COS(s) = 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$ à área da parcela;
- c) O conjunto edificado tem de garantir um afastamento mínimo de 200 m a qualquer instalação agro-pecuária já existente, salvo se esta se situar dentro da própria parcela e estiver devidamente legalizada;
- d) As edificações novas implantar-se-ão a uma distância mínima de 10 m de qualquer estrema de parcela;
- e) As edificações novas não poderão ultrapassar a altura de 7,5 m;
- f) A área total do solo impermeabilizado pelas edificações, anexos, pátios e outros recintos exteriores pavimentados não poderá exceder 8 % da área da parcela integrada nesta classe;

SECÇÃO IV

Espaços para indústrias extractivas (classe 3)

Artigo 66.º

Condições de edificabilidade

As edificações a autorizar em áreas integradas na classe de espaços para indústrias extractivas, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 21.º, aplicam-se, com as devidas adaptações, as disposições dos n.ºs 4 a 6 do artigo anterior, podendo ainda o município impor, para a sua viabilização, condicionamentos de ordem arquitectónica ou estética que garantam uma correcta integração na envolvente.

SECÇÃO V

Espaços agrícolas e florestais (classe 4)

Artigo 67.º

Instalações adstritas às explorações

As instalações adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, silvo-pastoris ou florestais só poderão ser autorizadas se cumprirem os seguintes requisitos, cumulativamente com as regras gerais constan-

- g) A destruição do coberto vegetal para implantação das edificações e para tratamento das suas áreas envolventes destinadas a usos que não sejam agrícolas ou florestais não poderá, no seu conjunto, exceder o dobro da área de implantação das edificações autorizadas.

4 — As condições estipuladas no n.º 1 não são exigíveis quando se trate de edificações para habitação promovidas por entidades públicas e que se destinem a responder às próprias necessidades de exploração ou salvaguarda dos recursos agro-florestais.

5 — Na recuperação ou reconversão de usos de edifícios preexistentes não se exige a verificação do disposto no n.º 1, mas terão de ser cumpridas as disposições constantes do n.º 2 e das alíneas a) e c) do n.º 3, aplicando-se ainda o disposto nas restantes alíneas desse número quando as referidas recuperação ou reconversão de usos implicarem ampliação significativa dos edifícios preexistentes.

Artigo 69.º

Empreendimentos de turismo no espaço rural

1 — Consideram-se enquadrados no conceito de turismo no espaço rural empreendimentos dos seguintes tipos:

- a) Turismo de habitação;
- b) Turismo rural;
- c) Agro-turismo;
- d) Hotéis rurais;
- e) Parques de campismo rurais.

2 — Estes empreendimentos, com excepção dos parques de campismo rurais, terão de cumprir os seguintes requisitos:

- a) O disposto no n.º 1 do artigo anterior, salvo se se tratar de recuperação ou reconversão de usos de edifícios preexistentes;
- b) O disposto nas alíneas b) a f) do n.º 3 do artigo anterior, com as ressalvas de que o valor do COS(s) mencionado na alínea b) será nestes casos de 0,15 m²/m² e de que a percentagem referida na alínea f) será de 15%.

3 — Os parques de campismo rurais terão de cumprir o disposto nas alíneas c) a f) do artigo anterior, só sendo autorizadas novas edificações se se destinarem exclusivamente a instalações de apoio ao funcionamento do parque.

Artigo 70.º

Equipamentos de interesse público

1 — Aos equipamentos de interesse público, e nomeadamente às suas componentes edificadas, aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo anterior.

2 — O cumprimento das exigências constantes do número anterior pode ser dispensado em casos devidamente justificados e como tal aceites formalmente pelo município, quando se coloquem exigências técnicas especiais ou quando se trate de instalações de pequena dimensão de apoio a infra-estruturas ou serviços públicos ou de utilidade pública, nomeadamente instalações eléctricas, de telecomunicações, de captação ou tratamento de águas ou de tratamento de efluentes das redes públicas, de apoio à segurança de circulação de veículos e similares.

Artigo 71.º

Edificações adstritas a outras actividades

1 — As componentes edificadas referentes a armazéns de combustíveis ou de materiais explosivos ou perigosos, a instalações industriais, a armazéns e afins ou a instalações comerciais ou de serviços cumprirão, com as devidas adaptações, as regras de edificabilidade estabelecidas no artigo 65.º relativas à instalação avulsa de unidades industriais, salvo no que diz respeito ao COS(s) referido na alínea d) do seu n.º 2, que passa a adoptar o valor de 0,25 m²/m².

2 — As componentes edificadas referentes a instalações hoteleiras ou de alojamento turístico, a restaurantes, discotecas ou estabelecimentos similares, ou a instalações desportivas ou de recreio e lazer, aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo 69.º

SECÇÃO VI

Espaços culturais e naturais (classe 5)

Artigo 72.º

Condições de edificabilidade

Os coeficientes de ocupação do solo a estabelecer nos planos de ordenamento dos espaços integrados nas categorias 5.1 ou 5.2 desta

classe, referentes às áreas ou parcelas que vierem eventualmente a ser dotados de capacidade construtiva para as finalidades referidas na alínea c) do n.º 2 do artigo 29.º, não poderão ultrapassar os valores estipulados neste Regulamento para a categoria 1.2 — outros aglomerados, da classe de espaços urbanos e urbanizáveis.

CAPÍTULO V

Condicionamentos de salvaguarda e protecção

SECÇÃO I

Recursos naturais

Artigo 73.º

Nascentes de água

São interditas a existência ou criação de focos de poluição bacteriana, tais como colectores de saneamento ou fossas sépticas, e o despejo de lixo ou entulho nas áreas circundantes das nascentes de água compreendidas dentro de um círculo com 100 m de raio centrado na nascente.

Artigo 74.º

Recursos mineiros potenciais

Deve ser sujeita a parecer prévio do Instituto Geológico e Mineiro, acatando as respectivas recomendações, a aprovação de projectos de grandes infra-estruturas ou equipamentos, ou a sua execução, a realizar fora dos espaços urbanos e urbanizáveis na área do concelho situada a sul da linha definida pela estrada nacional n.º 311, a partir do limite poente do concelho, e pela via municipal que, partindo daquela estrada, nas proximidades de Agrelós, se dirige, por Covas do Barroso, para a povoação de Alijó, no concelho de Ribeira de Pena.

Artigo 75.º

Reserva biológica

1 — São interditas a caça e a pesca, bem como quaisquer actividades que façam perigar a sobrevivência das espécies animais, dentro da Área de Reserva Biológica do Poço das Freitas, conforme a delimitação constante da planta de ordenamento.

2 — Exceptuam-se da interdição estabelecida no número anterior as acções promovidas pelas entidades oficiais com jurisdição sobre as actividades referidas que se destinem estritamente a garantir o equilíbrio ecológico da reserva ou a salvaguardar as culturas e a segurança dos habitantes da sua área envolvente.

SECÇÃO II

Património arqueológico e edificado

Artigo 76.º

Património arqueológico

1 — Os sítios ou vestígios arqueológicos dos tipos enumerados no anexo n.º 2 deste Regulamento beneficiam de áreas de protecção delimitadas por uma linha poligonal traçada na envolvente dos elementos arqueológicos já identificados, a uma distância nunca inferior a 200 m dos mesmos.

2 — O processo de autorização ou licenciamento de qualquer obra ou intervenção em qualquer local abrangido por esta área de protecção será obrigatoriamente instruído com parecer dos serviços de arqueologia do município, se existirem, ou de organismos exteriores ao município, com competência ou idoneidade reconhecida nestas matérias.

3 — Tendo em conta o teor dos pareceres referidos no número anterior, o município poderá não autorizar a obra ou intervenção pretendidas ou ainda impor condicionamentos à sua execução, incluindo, quando tal se justifique, a suspensão do prosseguimento da mesma.

4 — Quando se verificar a ocorrência de vestígios arqueológicos em local exterior às áreas referidas no n.º 1, o município deverá estabelecer uma área de protecção preventiva, dar conhecimento do facto aos organismos estatais competentes e providenciar trabalhos arqueológicos de emergência, com vista a determinar o seu interesse; caso este o justifique, o município estabelecerá uma área de protecção definitiva, que ficará subordinada às disposições constantes dos números anteriores.

Artigo 77.º

Património edificado

1 — O município pode impedir a demolição, no todo ou em parte, dos elementos de património edificado dos tipos enumerados no anexo n.º 3 deste Regulamento, bem como as obras ou intervenções, mesmo de mero restauro, que possam diminuir ou prejudicar o seu interesse e valor histórico-cultural, nomeadamente no que se refere a alterações da traça original.

2 — Os projectos das obras ou intervenções mencionadas no número anterior devem ser elaborados sob a responsabilidade de técnicos especializados de qualificação reconhecida e subscritos por estes, que devem também responsabilizar-se pelo acompanhamento das mesmas.

3 — Os elementos patrimoniais referidos no n.º 1 beneficiam de uma área de protecção que abrange o território delimitado por uma linha traçada a 50 m de distância do elemento patrimonial em questão, contados a partir do seu perímetro exterior, e ainda todo o espaço público envolvente, bem como os edifícios que confinam com o mesmo espaço público.

4 — A delimitação da área de protecção referida no número anterior poderá ser alterada através de duas vias:

- a) Automaticamente, por ajustamento aos limites da zona especial de protecção que for eventualmente definida por entidade estatal competente para classificar o património;
- b) De acordo com as propostas de estudo ou plano de salvaguarda do bem patrimonial aprovadas pelos órgãos competentes do município, podendo tais propostas, desde que devidamente fundamentadas, estipular a redução ou eliminação da área de protecção.

5 — Quaisquer obras ou intervenções dentro das áreas de protecção referidas poderão ser sujeitas a condicionamentos especiais de ordem estética ou formal por parte do município, devendo os respectivos projectos e acompanhamento obedecer ao disposto no n.º 2.

6 — A disciplina constante dos números anteriores é extensiva a imóveis e outros elementos de património localizados dentro dos perímetros de sítios, aglomerados ou áreas urbanas delimitadas como áreas a preservar em planos de urbanização ou planos de pormenor, os quais deverão conter as disposições concretas a observar para o efeito.

Artigo 78.º

Conjuntos patrimoniais

1 — São considerados conjuntos patrimoniais a salvaguardar os núcleos tradicionais dos seguintes aglomerados do concelho: Agrelhos, Ardãos, Beça, Bobadela, Coimbró, Dornelas, Sapelos, Vilar e Vilarinho Seco.

2 — Por deliberação dos órgãos competentes do município, a classificação de conjunto patrimonial a salvaguardar pode ser atribuída a outros aglomerados ou áreas que deles façam parte.

3 — Os conjuntos patrimoniais a salvaguardar beneficiam de uma área de protecção a estabelecer pelo município, fundamentada em estudo técnico apropriado.

4 — Dentro da área de protecção, aplica-se às edificações e outros elementos patrimoniais existentes o disposto nos n.ºs 1, 2 e 5 do artigo anterior.

5 — O município deverá impor condicionamentos estéticos às novas construções a edificar dentro das áreas de protecção referidas neste artigo, de modo a garantir a manutenção da traça tradicional do aglomerado.

6 — Enquanto não for estabelecida a delimitação específica referida no n.º 3, as disposições do presente artigo são extensivas à totalidade do perímetro urbano do respectivo aglomerado.

SECÇÃO III

Infra-estruturas

Artigo 79.º

Sistema público de abastecimento de água

1 — Nas captações efectuadas ou a efectuar nos leitos dos rios é estabelecida como zona *non aedificandi* uma faixa de 50 m ao longo das margens, numa extensão não inferior a 200 m contada ao longo do rio para montante dos locais de captação.

2 — As captações de água é aplicável o disposto no artigo 73.º, relativo às nascentes.

3 — É interdita a construção no interior de uma faixa de 5 m medida para cada lado do eixo do traçado das condutas de adução ou adução-distribuição de água.

4 — É interdita a construção no interior de uma faixa de 1 m medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água.

5 — Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis, dos espaços industriais e dos espaços de uso diversificado é interdita a plantação de árvores no interior de uma faixa de 10 m medida para cada lado do traçado das condutas de água.

Artigo 80.º

Drenagem de esgotos

1 — É interdita a construção no interior de uma faixa de 5 m medida para cada lado do eixo dos emissários.

2 — É interdita a construção no interior de uma faixa de 1 m medida para cada lado do eixo dos colectores, excepto no caso previsto no n.º 23.º da Portaria n.º 11 338, de 8 de Maio de 1946.

3 — Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis, dos espaços industriais e dos espaços de uso diversificado é interdita a plantação de árvores no interior de uma faixa de 10 m medida para cada lado do traçado dos emissários e colectores.

Artigo 81.º

Rede rodoviária

1 — Sem prejuízo das disposições legais em vigor, quando mais exigentes ou restritivas, os condicionamentos relativos a afastamentos mínimos e zonas *non aedificandi* a respeitar nas áreas situadas nas proximidades das vias estruturantes, definidas nos termos do artigo 38.º, são os estabelecidos legalmente para as estradas nacionais de 1.ª classe, independentemente de aquelas vias integrarem ou não a rede nacional de estradas e de qual seja a sua classificação actual.

2 — Os condicionamentos relativos à rede viária municipal — estradas e caminhos municipais — são os estabelecidos pela legislação em vigor.

3 — Os condicionamentos estabelecidos na lei geral referentes às estradas municipais são extensivos à totalidade da rede municipal principal constante da planta de ordenamento, independentemente do estatuto ou classificação actual das vias que a integram.

4 — Para os troços das vias estruturantes projectadas constantes da planta de ordenamento são estabelecidas faixas de reserva com a largura de 100 m para cada lado do seu eixo, dentro das quais o município pode não autorizar construções ou quaisquer alterações de usos que tenham por efeito inviabilizar ou dificultar a sua futura execução.

5 — Os condicionamentos estabelecidos no número anterior deixarão de vigorar decorrido um ano sobre a data de entrada em vigor do Plano Director Municipal ou à data de aprovação pelo município dos projectos definitivos de execução daquelas vias, se for anterior, passando neste caso a vigorar, a partir dessa data, a disciplina instituída no n.º 1 do presente artigo.

Artigo 82.º

Albufeiras

A autorização de construção de quaisquer edificações ou infra-estruturas dentro das áreas inundáveis por futuras albufeiras delimitadas na planta de ordenamento será precedida de consulta ao organismo estatal de tutela sobre o empreendimento, ou à entidade que este indicar, devendo o teor dos respectivos pareceres ser tido em conta na decisão do município.

CAPÍTULO VI

Disposições complementares

Artigo 83.º

Unidades operativas de gestão

1 — As unidades operativas de gestão correspondem a espaços de ordenamento que serão prioritariamente sujeitos a planos municipais de ordenamento do território ou a planos de natureza especial, nos termos da legislação em vigor, a elaborar de acordo com as disposições do presente Regulamento aplicáveis a cada caso.

2 — Serão objecto de plano de urbanização:

- a) A área correspondente ao perímetro urbano da vila de Boticas;
- b) A área correspondente ao conjunto formado pelo aglomerado de Carvalhelhos, a estância termal e as suas áreas envolventes de protecção.

3 — Serão objecto de plano de pormenor:

- a) A zona industrial de Boticas;
- b) A área poente do aglomerado de Quintas, a disciplinar como sua zona de expansão e como zona mista de habitação/comércio e de armazéns/oficinas/indústria ligeira;
- c) O aglomerado de Sapiãos, nomeadamente a sua área de expansão mais recente.

4 — Serão objecto de plano de salvaguarda e valorização os núcleos antigos dos aglomerados mencionados no artigo 78.º

5 — Serão também objecto de plano de ordenamento as áreas envolventes das albufeiras que vierem a ser criadas no território concelhio.

6 — Deverão ainda ser objecto de planos de ordenamento todas as restantes áreas para as quais as transformações dos seus actuais usos do solo ficam dependentes, nos termos do presente Regulamento, da entrada em vigor dos referidos planos.

Artigo 84.º

Regulamentação complementar

1 — O município poderá estabelecer regulamentação complementar do Plano Director Municipal, destinada a regular especificamente o exercício de determinados tipos de actividades ou a execução de determinados tipos de actos na totalidade ou em partes do território concelhio, desde que sejam cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor, incluindo as disposições do presente Regulamento.

2 — A referida regulamentação poderá revestir as formas de regulamentos municipais, planos de urbanização, planos de pormenor, posturas e ainda outros instrumentos de regulação do uso, ocupação e transformação do uso do solo que possuam validade jurídica reconhecida na lei geral.

3 — Para além dos casos e situações previstas na lei geral e no presente Regulamento, o município poderá estabelecer, através de qualquer das formas indicadas no número anterior, a obrigatoriedade de intervenção de arquitectos nos projectos de novos edifícios ou instalações e nos de alteração de existentes que envolvam modificações na sua expressão plástica.

4 — A regulamentação municipal actual será mantida em vigor, em tudo o que não contrariar o presente Regulamento, até ser revogada ou substituída por deliberação dos órgãos competentes do município.

5 — A aplicação das disposições do actual Regulamento Geral das Edificações Urbanas é extensiva à totalidade do território do concelho.

Artigo 85.º

Informação pública

1 — O município manterá sempre em condições de poderem ser consultados ou adquiridos pelos interessados, dentro das horas normais de funcionamento dos seus serviços, os seguintes documentos:

- a) Regulamento do Plano Director Municipal, com as plantas de ordenamento e de condicionantes;
- b) Regulamentos e posturas municipais em vigor;
- c) Regulamentos de planos de urbanização e planos de pormenor em vigor, referentes a áreas do concelho, incluindo as plantas que deles façam parte integrante;
- d) Cópia dos alvarás de loteamento concedidos pelo município que se mantenham em vigor, incluindo as respectivas plantas de síntese;
- e) Elementos escritos e gráficos de outros instrumentos de ordenamento territorial ou urbanístico aprovados pelo município que, nos termos da lei, tenham força vinculativa geral.

2 — Será também garantido o acesso público, nos termos do número anterior, a todos os elementos de alteração dos documentos mencionados, a partir do momento em que adquiram eficácia nos termos da lei.

ANEXO N.º 1

Regras para a demarcação dos limites das classes e categorias de espaços

(a que se refere o artigo 6.º)

A demarcação concreta dos limites entre as diferentes classes e categorias de espaços cumprirá as seguintes regras:

- 1) Nas áreas reguladas por planos de urbanização, projectos de ordenamento urbanístico ou operações de loteamento plena-

mente eficazes à data de entrada em vigor do Plano Director Municipal, prevalecem os limites entre espaços, áreas e zonas constantes das respectivas plantas de síntese;

- 2) Nos casos em que a linha-limite se dispõe paralelamente a arruamentos ou vias públicas, estabelecendo espaços urbanos ou urbanizáveis desse mesmo lado da via, a sua implantação é fixada a 30 m da respectiva berma, salvo nas seguintes situações:

- a) Quando um edifício preexistente se localize parcialmente para além da faixa de terreno assim definida, situação em que a referida linha contornará estritamente o perímetro edificado, incluindo-o na totalidade no espaço urbano ou urbanizável;
- b) Quando as parcelas confinantes com a via possuírem no todo ou em parte uma profundidade, medida perpendicularmente à mesma via, inferior a 30 m, situação em que, nos troços nessas condições, a linha limite se ajustará às extremas das parcelas;

- 3) Quando a linha limite constitua o término de um espaço pertencente à classe 1 estabelecido ao longo de um dos lados de uma via pública, paralelamente a esta, a sua implantação deverá, sempre que possível, coincidir com elementos físicos facilmente identificáveis, de existência permanente e com localização fixa, tais como vias públicas convergentes com a primeira, cursos ou linhas de água, ou espaços públicos;
- 4) Quando não existam elementos físicos que possam desempenhar a função referida no número anterior e o limite esteja referenciado a uma edificação preexistente, deverá implantar-se a linha limite à distância de 5 m da edificação, segundo uma direcção perpendicular à via pública, ou sobre a estrema da parcela, quando esta se situar a uma distância inferior a 5 m da referida edificação;
- 5) Nas restantes situações, prevalecerá a implantação da linha limite constante da planta de ordenamento.

ANEXO N.º 2

Classificação tipológica do património arqueológico

(a que se refere o artigo 76.º)

- 1 — Antas, dólmens, orcas e mamoaos.
- 2 — Necrópoles e outros locais de inumação.
- 3 — Castros, fachos e cercados ou cercas.
- 4 — Arte rupestre, incluindo gravuras na rocha ou pinturas.
- 5 — Lagares e sepulturas insculpidas na rocha.
- 6 — Cortas mineiras e outros vestígios de actividade industrial primitiva.
- 7 — Lápides, aras, marcos miliários e outros vestígios da romanização.
- 8 — Calçadas e vestígios de passagem de vias romanas ou medievais.
- 9 — Pontes romanas ou medievais.
- 10 — Ruínas de construções romanas.
- 11 — Estações arqueológicas.
- 12 — Sítios arqueológicos.

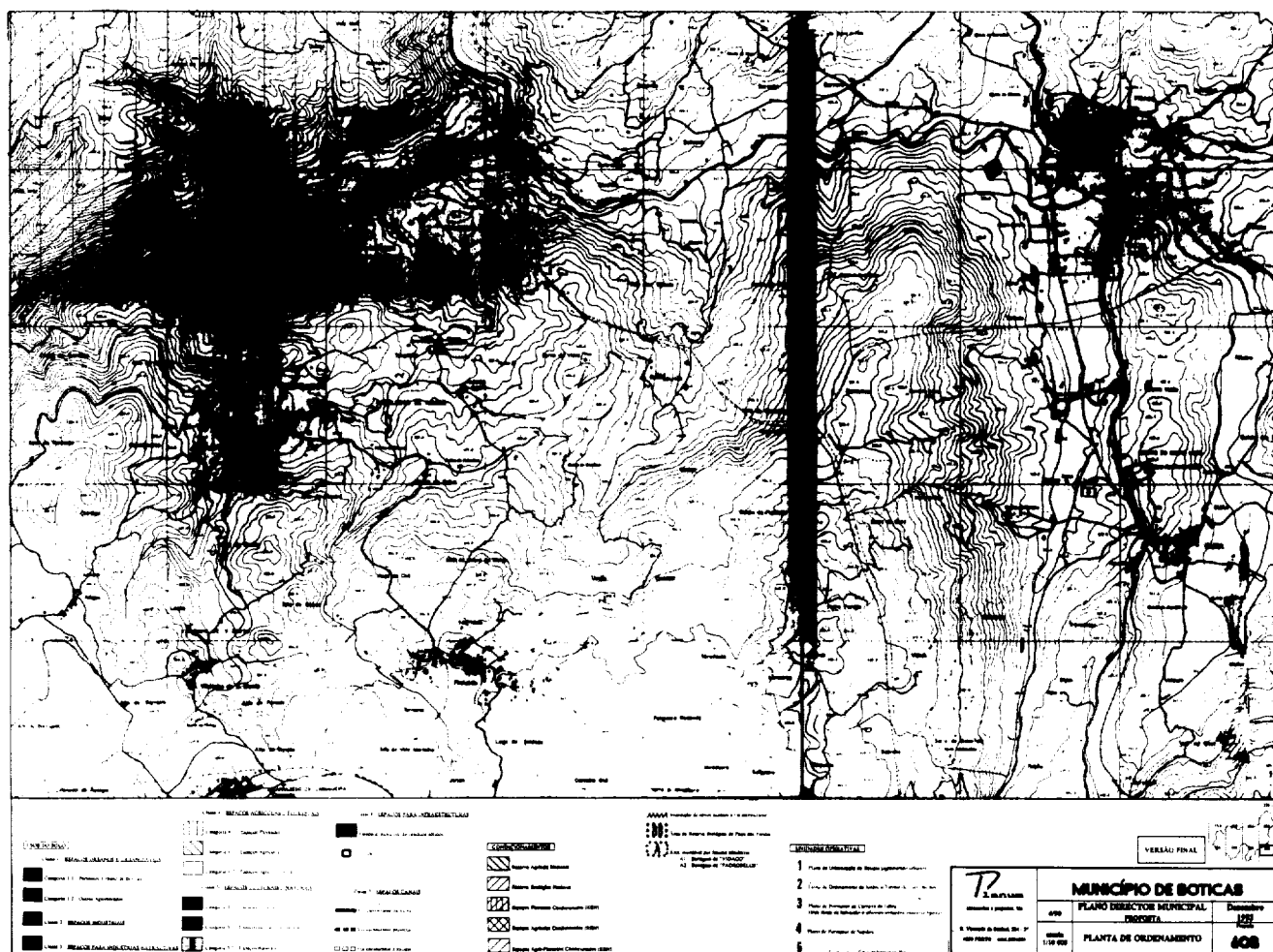
ANEXO N.º 3

Classificação tipológica do património edificado

(a que se refere o artigo 77.º)

- 1 — Igrejas paroquiais.
- 2 — Capelas e ermidas.
- 3 — Santuários.
- 4 — Mosteiros.
- 5 — Cruzeiros e calvários.
- 6 — Alminhas.
- 7 — Pelourinhos.
- 8 — Castelos, muralhas de defesa, fortes e outras construções militares.
- 9 — Torres medievais.
- 10 — Solares e casas brasonadas.
- 11 — Casas de valor arquitectónico ou antiguidade notável.
- 12 — Construções rurais de valor.
- 13 — Elementos decorativos de valor em fachadas de casas ou muros.
- 14 — Fontes de mergulho, fontanários e chafarizes.
- 15 — Azenhas e moinhos de rodízio.
- 16 — Fornos comunitários.
- 17 — Outras construções de arqueologia industrial.





Resolução do Conselho de Ministros n.º 78/94

A Assembleia Municipal de Valença aprovou, em 29 de Abril de 1994, o seu Plano Director Municipal.

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

O Plano Director Municipal de Valença 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 Valença com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, designadamente com as Reservas Agrícola e Ecológica Nacionais.

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

Importa salientar que a actualização permanente da planta de condicionantes a que se refere o artigo 62.º do Regulamento do Plano deverá obedecer ao disposto no artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro.

Para além das servidões consagradas na planta de condicionantes há também que atender à servidão radioelétrica (feixe hertziano) instituída pelo Decreto Regulamentar n.º 30/84, de 28 de Março.

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 Valença.

Presidência do Conselho de Ministros, 14 de Julho de 1994. — O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

Regulamento do Plano Director Municipal de Valença

A — Preâmbulo

O presente Regulamento é elemento integrante do Plano Director Municipal de Valença (PDMV) e estabelece as regras da transformação de uso do solo no concelho e os objectivos espaciais do Plano espelhados na carta de ordenamento.

Como objectivos do PDMV, ressalta a melhoria da qualidade da vida da população deste concelho traduzida nos seus aspectos fisi-