



Resolução do Conselho de Ministros n.º 98/95

A Assembleia Municipal de Fornos de Algodres aprovou, em 28 de Abril de 1995, 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 Fornos de Algodres foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração do Plano.

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

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

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal de Fornos de Algodres com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção:

Do disposto no n.º 3 do artigo 44.º do Regulamento, dado que, ao prever a obrigatoriedade da realização de estudos de impacte ambiental para situações em que a lei não o exige, contraria a legislação em vigor sobre a avaliação do impacte ambiental;

Do disposto no n.º 3 do artigo 56.º, por total ausência de fundamento legal.

O disposto no n.º 6 do artigo 25.º e no n.º 9 do artigo 32.º deve articular-se com a legislação em vigor

sobre os estabelecimentos industriais, designadamente com o Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto, e, em especial, com o artigo 25.º do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

Por outro lado, os planos de salvaguarda e valorização do património constantes do artigo 50.º são planos da iniciativa municipal, devendo enquadrar-se nas figuras previstas no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

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

Para além das servidões e restrições constantes da planta de condicionantes, devem ainda ser cumpridas as restrições decorrentes da submissão ao regime florestal parcial do perímetro florestal da serra do Pisco, operada pelos Decretos n.ºs 39 966, de 11 de Fevereiro de 1954, e 42 149, de 11 de Fevereiro de 1959.

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 no Decreto-Lei n.º 186/90, de 6 de Junho, e no Decreto Regulamentar n.º 38/90, de 27 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 Fornos de Algodres.

2 — Excluir de ratificação o n.º 3 do artigo 44.º e o n.º 3 do artigo 56.º do Regulamento.

Presidência do Conselho de Ministros, 14 de Setembro de 1995. — O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

Regulamento do Plano Director Municipal de Fornos de Algodres

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objectivo

O presente Regulamento tem por objectivo estabelecer os princípios, orientações e regras a que deverá obedecer a ocupação, utilização e transformação do solo no território do concelho de Fornos de Algodres.

Artigo 2.º

Vigência

1 — O presente Regulamento, bem como o Plano Director Municipal (PDM) onde se insere, deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da respectiva entrada em vigor.

2 — A Câmara Municipal procederá aos estudos necessários para garantir que a sua revisão seja efectuada com antecedência suficiente de modo a encontrar-se aprovado logo que finde o prazo de vigência do Plano em vigor.

Artigo 3.º

Composição

1 — Constituem elementos fundamentais do Plano, para além do presente Regulamento:

- a) Planta de condicionantes, à escala de 1:25 000, onde se assinalam os espaços do município incluídos na Reserva Agrícola Nacional (RAN) e na Reserva Ecológica Nacional (REN) e em geral todos aqueles que se encontrem sujeitos a servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
- b) Planta de ordenamento, à escala de 1:25 000, onde se delimitam os espaços do município correspondentes às grandes classes de uso do solo.

2 — Constituem elementos complementares:

- a) Relatório final;
- b) Planta de enquadramento, à escala de 1:200 000;
- c) Planta de perímetros urbanos, à escala de 1:25 000.

3 — Constituem elementos anexos os estudos de caracterização, a planta da situação actual e a planta de áreas de risco de incêndios, ambas à escala de 1:25 000.

Artigo 4.º

Definições

No presente Regulamento são adoptadas as seguintes definições:

- a) «Leito de um curso de água» — área de terreno coberta pela água na ausência de cheias extraordinárias, inundações ou tempestades, sendo limitado pela linha que corresponder à estrema dos terrenos que a água cobre em condições normais da época das chuvas, sem transbordar para o solo natural, que habitualmente se encontra enxuto;
- b) «Margem de um curso de água» — faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas. A margem das águas navegáveis ou flutuáveis tem a largura de 30 m. A margem das águas não navegáveis nem flutuáveis, nomeadamente torrentes, barrancos e córregos de caudal descontinuo, tem a largura de 10 m;
- c) «Plataforma de uma estrada» — espaço ocupado pela faixa de rodagem e as bermas de uma estrada;
- d) «Zona de uma estrada» — espaço ocupado pela plataforma e, quando existam, pelas bermas, valetas, passeios, banquetas ou taludes da estrada, por parques de estacionamento e miradouros a eles adjacentes e por terrenos adquiridos para o seu futuro alargamento;
- e) «Operação de loteamento» — acção que tenha por objecto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um dos lotes se destine imediata ou subsequentemente a construção urbana.

No âmbito deste Regulamento, um loteamento é dito do «tipo 1» se algum dos lotes a que der origem não for directamente acessível a partir de arruamentos existentes à data

da apreciação do respectivo projecto; de contrário, é dito do «tipo 2»;

- f) «Obras de urbanização» — obras que abrangem a preparação do terreno por meio de terraplenagem, a execução de arruamentos, das redes de abastecimento de água, de energia eléctrica e de gás, de saneamento, de iluminação pública e os arranjos exteriores dos espaços públicos, quando inseridas em loteamento urbano e ou construção de edifício(s);
- g) «Terreno urbanizável» — terreno susceptível de utilização urbana desde que seja objecto de uma operação de loteamento e ou de obras de urbanização;
- h) «Lote urbano» — terreno constituído através de alvará de loteamento ou o terreno correspondente a uma unidade cadastral apta para a utilização urbana, confinante com via pública, destinado à implantação de uma só edificação e, eventualmente, a anexos para estacionamento.
No caso de o terreno acolher as instalações de um equipamento colectivo, a edificação pode englobar vários módulos espacialmente separados;
- i) «Prédio urbano» — conjunto formado por um terreno situado dentro de um aglomerado e pelas construções nele implantadas, correspondendo a uma unidade cadastral, salvo se, por força de disposição legalmente aprovada, o terreno não puder ser objecto de qualquer utilização ou só puder ter utilização agrícola e esteja a ter de facto tal utilização; ou fora dos aglomerados urbanos, desde que esteja a ser objecto de utilização, urbana (residencial, industrial, cívica ou turística);
- j) «Área bruta de construção» — a soma das superfícies de todos os pisos de uma edificação situados acima e abaixo do nível do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores, excluindo terraços, alpendres, varandas e sótão sem pé-direito regulamentar;
- l) «Índice de utilização» — quociente entre a área bruta de construção e a área do terreno ou lote onde a construção se implanta;
- m) «Alinhamento de construção» — linha(s) e plano(s) que determina(m) a implantação das construções;
- n) «Altura de uma construção» — maior diferença de cota aparente medida em qualquer dos alçados de uma construção.

TÍTULO II

Do condicionamento da construção

Artigo 5.º

Princípios

1 — As condicionantes de utilização do solo revestem a forma de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, tendo como objectivo a preservação do equilíbrio ambiental e do solo agrícola, a protecção do coberto vegetal e do património construído e a operacionalidade das infra-estruturas públicas e dos equipamentos colectivos.

2 — Quando se registem conflitos entre os usos previstos no PDM e as servidões e restrições constantes na lei geral, prevalecem estas últimas.

Artigo 6.º

Tipologia

As principais condicionantes de utilização do solo identificadas no concelho de Fornos de Algodres são do seguinte tipo:

- a) Domínio público hídrico;
- b) Minas e pedreiras;
- c) REN;
- d) RAN;
- e) Perímetros florestais e baldios;
- f) Terrenos percorridos por incêndios;
- g) Imóveis classificados e em vias de classificação;
- h) Equipamentos escolares;
- i) Infra-estruturas sanitárias [emissário/colector; fossa séptica de uso colectivo; estação de tratamento de águas residuais (ETAR); captação de água; adutora/adutora-distribuidora; reservatório; instalações de tratamento e depósito de resíduos sólidos];
- j) Infra-estruturas eléctricas;
- k) Infra-estruturas viárias (rede rodoviária nacional; rede rodoviária municipal principal; rede rodoviária municipal secundária; linha da Beira Alta);
- l) Marcos geodésicos.

Artigo 7.º

Domínio público hídrico

Os leitos, margens e zonas adjacentes dos cursos de água estão sujeitos ao regime do domínio público hídrico, nos termos estabelecidos nos Decretos-Leis n.ºs 468/71, de 5 de Novembro, 89/87, de 26 de Fevereiro, e 46/94, de 22 de Fevereiro.

Artigo 8.º

Minas e pedreiras

1 — Sem embargo de outra legislação aplicável e na ausência de zonas de protecção aprovadas, define-se cautelarmente uma área de protecção de 50 m de condicionamento da edificação residencial e uma área *non aedificandi* de 30 m, medidas a partir do limite das áreas de exploração existentes e devidamente licenciadas. Numa faixa definida em relação às frentes das pedreiras devem observar-se zonas de defesa com as características estabelecidas no artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 89/90, de 16 de Março.

2 — Serão objecto de licenciamento municipal, após parecer prévio da Comissão de Coordenação da Região do Centro (CCRC), nos termos previstos na lei, as explorações mineiras previstas no artigo 18.º, n.º 2, alínea a), do Decreto-Lei n.º 89/90, de 16 de Março, que se encontrem em actividade ou venham a constituir-se nos termos legais, sendo obrigatória a apresentação de planos de lavra e de recuperação paisagística das áreas afectadas pelas explorações.

3 — Os proprietários de áreas degradadas por cortes, escavações, aterros ou depósitos ficam obrigados a submeter à aprovação da Câmara Municipal, no prazo de um ano a contar da recepção da notificação para o efeito, um projecto de recuperação dessas áreas a ser executado nos prazos que lhe forem determinados.

4 — Em situações em que haja conhecimento de vestígios arqueológicos, deverá ser solicitado parecer ao Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico (IPPAR) no sentido de implementar as medidas de estudo e eventual protecção dos testemunhos detectados. Caso se justifique, proceder-se-á a uma escavação de emergência no sítio.

Artigo 9.º

Reserva Ecológica Nacional

Nos terrenos incluídos na REN são proibidas, nos termos e com as excepções estabelecidos nos Decretos-Leis n.ºs 93/90, de 19 de Março, e 213/92, de 12 de Outubro, as acções de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal.

Artigo 10.º

Reserva Agrícola Nacional

Nos terrenos incluídos na RAN são proibidas ou condicionadas, nos termos e com as excepções estabelecidos nos artigos 8.º a 10.º do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro, todas as acções e actividades que diminuam ou destruam as respectivas potencialidades agrícolas.

Artigo 11.º

Perímetros florestais e baldios

1 — Os terrenos sujeitos a regime florestal e, em particular, aqueles que se integrem em manchas florestais estão sujeitos às regras e restrições de uso estabelecidas na legislação do regime florestal.

2 — Os perímetros florestais a proteger no âmbito deste artigo são em número de três, localizando-se todos na freguesia de Queiriz, a norte do concelho.

3 — Os baldios estão sujeitos às regras e restrições de uso estabelecidas na Lei n.º 68/93, de 4 de Setembro.

Artigo 12.º

Terrenos percorridos por incêndios

Os terrenos com povoamentos florestais, sempre que sejam percorridos por incêndio, devem, nos termos e com as excepções dos Decretos-Leis n.ºs 139/89, de 28 de Abril, e 327/90, de 22 de Outubro, ser reborizados no prazo de 2 anos a contar da ocorrência do incêndio, nele ficando proibidos, pelo prazo de 10 anos:

- A realização de operações de loteamento e de obras de urbanização;
- A construção, reconstrução e demolição de edifícios;
- O estabelecimento de novas actividades;
- A alteração da morfologia e do revestimento do solo;

- O lançamento de águas residuais e outros efluentes poluentes;
- O corte ou colheita de espécies botânicas não cultivadas e a introdução de espécies exóticas de cultivo ou não;
- O campismo fora dos locais destinados a esse fim.

Artigo 13.º

Imóveis classificados e em vias de classificação

1 — O licenciamento de quaisquer obras de ampliação, alteração ou conservação em imóveis classificados ou em vias de classificação deverá ser precedido da aprovação do respectivo projecto pelo IPPAR.

2 — Nas zonas de protecção não é permitido executar quaisquer obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução em edifícios ou terrenos sem parecer favorável do IPPAR, sendo necessária igual autorização para o loteamento urbano, a criação ou a transformação de zonas verdes ou para qualquer movimento de terras.

3 — A zona de protecção de um imóvel classificado abrange, no caso de um monumento nacional ou de um imóvel de interesse público, a respectiva área envolvente até à distância de 50 m, no mínimo, e, no caso de um imóvel de interesse concelhio, a respectiva área envolvente até à distância de 50 m, no máximo.

4 — Os projectos relativos a obras em imóveis classificados e nas respectivas zonas de protecção terão de ser elaborados e subscritos por técnicos especializados de qualificação reconhecida, nos termos do Decreto-Lei n.º 205/88, de 15 de Junho.

5 — Os imóveis a proteger no âmbito deste artigo a título de monumento nacional, imóvel de interesse público, imóvel de interesse concelhio e imóvel em vias de classificação são, presentemente, no concelho de Fornos de Algodres, os seguintes:

- Pelourinho de Algodres (Decreto-Lei n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933);
- Pelourinho de Casal do Monte, Queiriz (Decreto-Lei n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933);
- Pelourinho de Figueiró da Granja (Decreto-Lei n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933);
- Pelourinho de Fornos de Algodres (Decreto-Lei n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933);
- Pelourinho de Infias (Decreto-Lei n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933);
- Pelourinho de Matança (Decreto-Lei n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933);
- Capela do Santo Cristo, em Sobral Pichorro (Decreto-Lei n.º 33 587, de 27 de Março de 1944);
- Dólmen de Matança (Decreto-Lei n.º 44 075, de 5 de Dezembro de 1961);
- Capela dos Girões em Sobral Pichorro (Decreto-Lei n.º 128 177, de 29 de Setembro);
- Igreja da Misericórdia, em Algodres (*Diário da República*, 3.ª série, de 11 de Julho de 1992, p. 12 297);
- Orca de Cortiço da Serra (*Diário da República*, de 11 de Julho de 1992, p. 12 297);
- Sítio arqueológico de Fraga da Pena, Sobral Pichorro;
- Castro de Santiago, em Figueiró da Granja;
- Necrópole rupestre das Forçadas, Matança;
- Necrópole rupestre de Tapada do Anjo, Vila Ruiva;
- Capela de Nossa Senhora de Copacabana, em Figueiró da Granja;
- Capela de Nossa Senhora da Agonia, na freguesia de Maceira;
- Igreja de Nossa Senhora da Graça e seu recheio, em Sobral Pichorro;
- Igreja matriz de Algodres;
- Arco votivo no alpendre da Casa dos Albuquerque.

Artigo 14.º

Equipamentos escolares

1 — Numa distância nunca inferior a uma vez e meia a altura de uma construção, com um mínimo de 12 m em redor dos recintos de instalações escolares, é, nos termos do Decreto-Lei n.º 37 575, de 8 de Outubro de 1949, interdita a localização de quaisquer edificações.

2 — O afastamento mínimo entre os recintos de instalações escolares e cemitérios ou estabelecimentos insalubres, incómodos e perigosos é, nos termos do Decreto-Lei n.º 44 220, de 3 de Março de 1962, de 200 m.

Artigo 15.º

Infra-estruturas sanitárias

1 — Emissários/colectores:

- A implantação de edificações é interdita numa faixa de 5 m de largura medida para cada um dos lados dos emissários/colectores;

b) A plantação de árvores é interdita numa faixa de 10 m, excepto em zonas residenciais, onde a largura da faixa, que será sempre superior a 1,5 m, deverá ser analisada caso a caso mediante projecto de arranjos exteriores.

2 — Fossa séptica de uso colectivo. — A implantação de edificações é interdita num raio de 20 m de qualquer fossa séptica de uso colectivo.

3 — ETAR. — A implantação de edificações é interdita num raio de 100 m ao redor de qualquer ETAR.

4 — Captações de água:

a) A implantação de edificações é interdita num raio de 50 m ao redor de qualquer captação;

b) A ocorrência de situações susceptíveis de gerarem poluição de águas (designadamente o lançamento de águas residuais, o despejo de resíduos sólidos, a deposição de sucata, a localização de instalações pecuárias e o armazenamento de produtos químicos) deve, no caso de captações efectuadas fora dos cursos de água, observar faixas de protecção próxima e à distância com, respectivamente, 50 m e 200 m, tal como recomenda a norma portuguesa 836, e deve, no caso de captações efectuadas em cursos de água, observar uma zona de protecção até 400 m a montante da captação.

5 — Adutora/adutora-distribuidora:

a) A implantação de edificações é interdita numa faixa de 5 m de largura medida para cada um dos lados de adutoras e adutoras-distribuidoras;

b) A plantação de árvores é interdita numa faixa de 10 m, excepto em zonas residenciais, onde a largura da faixa, que será sempre superior a 1,5 m, deverá ser analisada caso a caso mediante projecto de arranjos exteriores.

6 — Reservatórios. — A implantação de edificações e a ocorrência de situações susceptíveis de gerarem a poluição de águas é interdita num raio de 30 m ao redor dos reservatórios.

7 — Instalações de tratamento e depósito de resíduos sólidos. — A implantação de edificações é interdita a menos de 200 m dos limites das instalações de recolha e tratamento de lixos.

Artigo 16.º

Infra-estruturas eléctricas

1 — A arquitectura das edificações deve observar as disposições constantes dos Decretos Regulamentares n.ºs 1/92, de 18 de Fevereiro (Regulamento de Segurança de Linhas Eléctricas de Alta Tensão), e 90/84, de 26 de Dezembro (Regulamento de Segurança de Redes de Distribuição Eléctrica em Baixa Tensão).

2 — Nos projectos de loteamento (urbano ou industrial) devem ser previstos corredores eléctricos com as características definidas no Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro, na Portaria n.º 148/84 e no Decreto-Lei n.º 446/76.

Artigo 17.º

Infra-estruturas rodoviárias — Rede rodoviária nacional

1 — A rede rodoviária nacional do concelho de Fornos de Algodres é constituída pelos troços do IP 5 e das EN 16, 16-6 e 330 que o atravessam; no caso das EN, até ao momento em que forem desclassificadas.

2 — A implantação de edificações em terrenos marginais das estradas que compõem esta rede é interdita nas condições expressas nos Decretos-Leis n.ºs 13/71, de 23 de Janeiro, e 13/94, de 15 de Janeiro.

3 — O estabelecimento de um acesso a uma estrada da rede rodoviária nacional a partir das propriedades marginais é interdito, salvo se devidamente licenciado pela Junta Autónoma de Estradas.

Artigo 18.º

Infra-estruturas rodoviárias — Rede rodoviária municipal principal

1 — A rede rodoviária municipal principal do concelho de Fornos de Algodres é constituída pelas EM 554, 554-2, 583-2, 586, 586-3, 586-4, 587, 587-5 e 615, na parte em que nele se implantam, e pelos troços das EN 16, 16-6 e 330 que o atravessam, a partir do momento em que forem desclassificadas.

2 — As estradas integrantes da rede rodoviária municipal principal terão uma faixa de rodagem com a largura mínima de 6 m, não se incluindo nesta largura qualquer espaço destinado a estacionamento.

3 — A implantação de edificações é interdita nas zonas de visibilidade e numa faixa de terreno com a largura de 8 m para cada lado

do eixo da estrada, e nunca a menos de 4 m da zona de estrada, excepto no interior dos perímetros urbanos, atentos os alinhamentos existentes ou planeados (em plano de urbanização ou plano de pormenor).

4 — O estabelecimento de um acesso a uma estrada da rede rodoviária municipal principal a partir das propriedades confinantes só é possível, fora dos espaços urbanos, se o acesso for construído por forma a garantir uma visibilidade de 50 m para ambos os lados.

Artigo 19.º

Infra-estruturas rodoviárias — Rede rodoviária municipal secundária

1 — A rede rodoviária municipal secundária do concelho de Fornos de Algodres é constituída por todas as outras infra-estruturas rodoviárias localizadas no concelho.

2 — As estradas integrantes da rede rodoviária municipal secundária terão uma faixa de rodagem com a largura desejável de 5 m (e a mínima de 4 m), não se incluindo nesta largura qualquer espaço destinado a estacionamento.

3 — A implantação de edificações é interdita nas zonas de visibilidade e, em geral, numa faixa de terreno com a largura de 5 m para cada lado do eixo da estrada e de 7 m no interior dos perímetros urbanos, atentos os alinhamentos existentes ou planeados (em plano de urbanização ou plano de pormenor).

Artigo 20.º

Infra-estruturas ferroviárias

1 — A rede ferroviária nacional é constituída, no concelho de Fornos de Algodres, pelo troço da linha da Beira Alta que o atravessa.

2 — A implantação de edificações é interdita numa faixa de terreno com a largura de 1,5 m medida na horizontal a partir do limite dos carris, conforme o Decreto n.º 39 780, de 21 de Agosto de 1954 (Regulamento para a Exploração e Polícia dos Caminhos de Ferro).

Artigo 21.º

Marcos geodésicos

1 — Sem embargo de outra legislação aplicável, é delimitada uma zona de respeito com base numa área em redor do sinal, com o raio mínimo de 15 m.

2 — Aplicam-se ainda os artigos 22.º e 23.º do Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril, no que respeita a plantações, construções, arborizações e obras ou trabalhos de qualquer natureza situados na zona de respeito e que impeçam a visibilidade das direcções constantes das minutas da triangulação prevista, sujeitos a prévia autorização do Instituto Geográfico e Cadastral.

TÍTULO III

Da organização do espaço

Artigo 22.º

Princípios

A organização do espaço do concelho de Fornos de Algodres visa assegurar a afectação das diferentes parcelas do território às utilizações mais adequadas, sendo efectuada em termos das seguintes grandes classes de uso do solo:

- a) Espaços urbanos;
- b) Espaços urbanizáveis;
- c) Espaços de indústria extractiva;
- d) Espaços industriais;
- e) Espaços rurais;
- f) Espaços-canais;
- g) Zonas verdes.

SECÇÃO I

Espaços urbanos

Artigo 23.º

Definição

Os espaços urbanos são espaços caracterizados por uma grande concentração de edificações e elevado nível de infra-estruturação e onde o solo disponível se destina predominantemente à construção.

Artigo 24.º

Interdições

Nos espaços urbanos é interdito:

- a) O desenvolvimento de actividades que sejam susceptíveis de porem em perigo a segurança e a saúde públicas;
- b) A localização de parques de sucata, de depósitos de entulho de qualquer tipo, de lixeiras, de nitreiras e de instalações agro-pecuárias, bem como de depósitos de explosivos e de produtos inflamáveis por grosso.

Artigo 25.º

Construção

1 — As construções a instalar nos espaços urbanos e que não se destinem a fins exclusivamente industriais devem inserir-se harmoniosamente na paisagem construída envolvente, nomeadamente em termos de volume, cor e fenestração, e devem respeitar os seguintes parâmetros urbanísticos:

A) Zonas A (densidade mais alta):**a) Índice de utilização máxima:**

Loteamentos tipo 1: 0,35;

Loteamentos tipo 2 e lotes avulsos: 0,55, aplicado à faixa confinante com a via pública numa largura com 30 m, no máximo;

b) Altura de construção máxima: a dominante no local e sempre inferior 15 m em qualquer dos alçados;**c) Área de lote mínima: 200 m²;****d) Frente de lote mínima: 8 m;****B) Zonas B (densidade mais baixa):****a) Índice de utilização máxima:**

Loteamentos tipo 1: 0,25;

Loteamentos tipo 2 e lotes avulsos: 0,45, aplicado à faixa confinante com a via pública numa largura de 30 m, no máximo;

b) Altura de construção máxima: a dominante no local e sempre inferior a 12 m;**c) Área de lote mínima: em geral, 300 m²;****d) Frente de lote mínima: 12 m.**

2 — A implantação de zonas A só é possível no interior do perímetro urbano de Fornos de Algodres em áreas como tal formalmente definidas em plano de urbanização ou plano de pormenor.

A edificabilidade nos espaços urbanos rege-se pelos parâmetros urbanísticos consignados na alínea B) do n.º 1, enquanto não existirem planos de urbanização e planos de pormenor plenamente eficazes.

3 — As construções a implantar nestas zonas deverão respeitar as características urbanísticas da área envolvente, integrando-se dentro do volume delimitado pelo alinhamento e cêrcea dominantes nessa área, ou respeitar um plano de urbanização ou plano de pormenor plenamente eficazes. As regras básicas são as seguintes:

a) A altura da fachada será dada pelo valor médio das alturas das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço de rua compreendido entre duas transversais ou que apresente características tipológicas homogêneas e diferenciadas relativamente ao conjunto do arruamento;**b) Nos edifícios com três ou mais pisos acima do solo, a altura contada a partir de cota média do terreno marginal até à face inferior da laje do 2.º piso, acima da cota da soleira, não pode ser inferior a 3,5 m nem superior a 5,5 m. Nos restantes pisos, a altura mínima é a fixada no Regulamento Geral das Edificações Urbanas ou em legislação específica. Nos casos de ruas com inclinação igual ou superior a 10 %, admite-se a eventual construção de pisos intermédios desde que o pé-direito livre nessa zona não seja inferior aos mínimos regulamentares;****c) A profundidade máxima das empenas será de 15 m, quando não existam edifícios confinantes. Caso existam edifícios confinantes, a profundidade máxima poderá ser igual à desses edifícios desde que fiquem asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação das áreas úteis, excepto quando se trate de hotéis ou outros equipamentos de interesse público, em que será definida casuisticamente. Neste último caso, quando se trate de edifícios integrados em construção em banda contínua, a profundidade de empena não poderá exceder 17 m;****d) As caves destinam-se-ão preferencialmente a estacionamento, instalações técnicas e arrecadações dos alojamentos do próprio edifício;****e) Não são admitidos pisos recuados acima da altura da fachada definida nos termos da alínea a) deste número, excepto no caso em que um dos edifícios confinantes tenha uma altura superior à que resulta da aplicação do n.º 3;****f) É admitida a ampliação dos edifícios existentes, sendo a altura das fachadas a que resulta da aplicação da alínea a) do número anterior.**

4 — As construções a instalar nos espaços urbanos e que se destinem a fins exclusivamente industriais devem ser objecto de um estudo de integração no espaço urbano onde sejam observadas as disposições do Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, e do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, e devem respeitar os parâmetros urbanísticos seguintes:

a) Índice de utilização máxima: 0,25;**b) Altura de construção máxima: 10 m (excepto instalações técnicas, devidamente justificadas).**

5 — Qualquer indústria das classes B ou C instalada à data da publicação do presente PDM dentro do espaço urbano só poderá alterar o seu equipamento produtivo e proceder a alteração ou ampliação das suas instalações e equipamentos se:

a) Não agravar as condições de incompatibilidade com os usos vizinhos, de acordo com o n.º 7;**b) Demonstrar que os aspectos de protecção ambiental são cumpridos;****c) Não criar efeitos prejudiciais na imagem e no ambiente paisagístico da zona;****d) Condicionar o funcionamento das indústrias da classe B ao período diurno;****e) Obtiver os pareceres favoráveis da CCRC, Direcção Regional do Ambiente e Recursos Naturais (DRARN) ou entidades intervenientes no processo de licenciamento, caso se trate de mudança da classe C para a B, podendo neste caso as entidades consultadas solicitar, através da Câmara Municipal, os elementos considerados necessários para a emissão do parecer.**

6 — Para emissão de certidão de localização referente à ampliação das indústrias da classe B, deverá a autarquia, antes de emitido parecer de localização, consultar a CCRC e a DRARN, nos termos da lei, ou outras entidades intervenientes no processo de licenciamento relativamente a esta matéria, podendo estas entidades solicitar, por intermédio da Câmara Municipal, os elementos que acharem convenientes para a emissão do parecer.

7 — Considera-se que existem condições de incompatibilidade quando as actividades mencionadas:

a) Dêem lugar a ruídos, fumos, resíduos ou cheiros ou criem condições de insalubridade;**b) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de circulação, carga e descarga;****c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão.**

8 — As construções localizadas nos espaços urbanos deverão ter acesso directo a arruamentos públicos e ser servidas por redes públicas de abastecimento de água, de drenagem de esgotos, de recolha de lixo e de fornecimento de electricidade.

A drenagem dos efluentes de construções industriais deve ser assegurada nos moldes definidos no Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março, e demais legislação aplicável antes de se efectuar o seu lançamento na rede pública.

9 — Nos espaços urbanos deverá ser assegurado um mínimo de dois lugares de estacionamento por fogo, dos quais ao menos um deve ser de acesso público, com excepção das zonas consolidadas dentro dos espaços urbanos dos aglomerados.

SECÇÃO II**Espços urbanizáveis**

Artigo 26.º

Definição

Os espaços urbanizáveis são espaços que podem ser transformados em espaços urbanos, aplicando-se-lhes as condições e os parâmetros indicados no artigo 25.º

Artigo 27.º

Transformação

1 — A transformação de uma parcela de espaço urbanizável em espaço urbano no perímetro urbano de Fornos de Algodres só é possível no caso de um plano de urbanização ou plano de pormenor eficaz que abranja a parcela.

2 — Nos restantes aglomerados, enquanto não forem elaborados planos de urbanização, de pormenor ou projectos de loteamento, a edificabilidade nestes espaços dever-se-á reger pelos seguintes parâmetros urbanísticos:

- Dimensão mínima da parcela: 1000 m² (para habitação própria);
- Índice de utilização máxima: 0,03 (com o máximo de 250 m² de construção);
- Altura de construção máxima: 6,5 m.

SECÇÃO III

Espaços de indústrias extractivas

Artigo 28.º

Definição

São espaços destinados à extracção de materiais inertes ou que apresentam especiais potencialidades para vir a sê-lo, incluindo as áreas destinadas a controlar o impacto sobre os espaços envolventes e que podem ser susceptíveis de serem objecto de actividades extractivas economicamente viáveis.

Artigo 29.º

Interdições

1 — Nestes espaços não podem ser autorizadas nem previstas acções que, pela sua natureza e dimensão, comprometam os recursos existentes, sendo interditas todas as construções, com excepção das construções industriais que se destinem ao apoio da actividade produtiva.

2 — As acções referidas no n.º 1 não podem comprometer a vocação e uso das áreas envolventes e regem-se pela legislação em vigor.

SECÇÃO IV

Espaços industriais

Artigo 30.º

Definição

Os espaços industriais são espaços exclusivamente ocupados com construção industrial (ou destinados a sê-lo), neles se incluindo as áreas ocupadas por edifícios fabris (laboratórios, oficinas, armazéns, depósitos, silos, etc.), edifícios administrativos, edifícios sociais para serviço do pessoal da empresa e edifícios residenciais para residência de pessoal de vigilância e manutenção das instalações.

Artigo 31.º

Interdições

Nos espaços industriais são proibidas as construções residenciais, cívicas e turísticas, com excepção de instalações desportivas de apoio, cafés e restaurantes.

Artigo 32.º

Construção

1 — As construções a instalar nos espaços industriais devem respeitar as disposições do Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, alterado pelo Decreto Regulamentar n.º 28/93, e do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, e os parâmetros urbanísticos seguintes:

- Índice de utilização máxima: 0,50;
- Altura de construção máxima: 10 m (excepto instalações técnicas, devidamente justificadas);
- Área de habitação máxima: 250 m²;
- Distância mínima a construções residenciais ou cívicas e equipamentos colectivos ou turísticos (unidades da classe B): 50 m.

2 — Os espaços industriais deverão ter acesso directo a arruamentos públicos e ser servidos por redes públicas de abastecimento de água,

de drenagem de águas residuais (ligada a sistema público de tratamento eficaz), de recolha de resíduos sólidos e de fornecimento de electricidade e deverão ser servidos por iluminação pública.

O tratamento dos efluentes terá de ser assegurado nos moldes definidos no Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março, e demais legislação aplicável antes de se efectuar o seu lançamento na rede pública.

3 — Nos espaços industriais deverá ser assegurado um lugar de estacionamento por cada 150 m² de área bruta de construção, ou menos 20% da área de estacionamento criada deve ser de acesso público.

4 — Deverá ser prevista uma faixa de protecção ao espaço industrial, com uma dimensão mínima de 20 m, devendo essa faixa garantir ainda um afastamento mínimo de 50 m das indústrias da classe B às zonas residenciais, habitações ou equipamentos e devendo ainda, em zonas deste tipo já existentes, condicionar-se (nos casos em que seja possível) a localização de novas indústrias da classe B apenas aos casos em que os respectivos lotes permitam aquele afastamento de 50 m. Na citada faixa de protecção, a constituir por uma cortina arbórea ocupando 60% desta, será dada prioridade à manutenção da vegetação original, de modo que esta tenha uma espessura e altura que não permita, pelo menos, o contacto visual a partir de zonas residenciais ou equipamentos.

5 — Dever-se-á manter nos espaços verdes a arborizar, e tanto quanto possível, a vegetação original, sobretudo se houver árvores de porte.

6 — Independentemente de as indústrias serem obrigadas a um tratamento prévio de acordo com a legislação em vigor, deverá prevenir-se obrigatoriamente um sistema público de saneamento e tratamento de efluentes residuais eficaz, não sendo assim de admitir que qualquer indústria entre em laboração sem estar ligada a um sistema de tratamento de efluentes eficaz. Deverá ainda ser dado cumprimento ao Decreto-Lei n.º 352/90, de 9 de Novembro (em especial os artigos 22.º e 24.º), em termos de efluentes gasosos.

7 — Nos lotes de indústrias está interdita a construção para fins habitacionais, com excepção da do respectivo guarda.

8 — A instalação de novas unidades num espaço industrial só é admissível se existir um plano de pormenor eficaz para esse espaço.

9 — As construções existentes nos lotes da chamada zona industrial de Fornos de Algodres que não se conformem com os parâmetros do n.º 1 poderão obter certidão de localização nas seguintes condições:

- Não serem ampliadas;
- Respeitarem alinhamentos definidos;
- Terem acesso a arruamentos públicos e sistemas públicos de abastecimento de água e drenagem de esgotos.

SECÇÃO V

Espaços rurais

Artigo 33.º

Definição

Os espaços rurais são o conjunto formado pelos espaços agrícolas e pelos espaços florestais e ainda por espaços intercalares. Os espaços agrícolas, no caso de não estarem sujeitos ao regime da RAN, designam-se «espaços agrícolas I»; no caso de integrarem áreas da RAN, designam-se «espaços agrícolas II», estando neste caso abrangidos pelo disposto no artigo 10.º do presente Regulamento.

Os espaços florestais são espaços com ou sem vegetação natural de interesse ecológico, paisagístico ou económico e onde o solo está a ser, ou pode vir a ser, objecto de utilização predominantemente florestal e silvo-pastoril.

Os espaços intercalares são espaços sem aptidão para serem objecto de qualquer utilização com significado económico, normalmente ocupados por matos e incultos.

Artigo 34.º

Interdições

Nos espaços rurais não pertencentes à REN ou à RAN são interditos os loteamentos urbanos e as construções industriais, com excepção das do sector industrial compatível; naqueles que fizerem parte de uma ou de outra, aplicam-se as interdições invocadas nos artigos 9.º e 10.º deste Regulamento.

Artigo 35.º

Construção

1 — Nos espaços rurais não pertencentes à RAN ou à REN poderão ser implantadas, para além das construções indispensáveis à

actividade produtiva, construções de utilização residencial, industrial, comercial ou turística, desde que se verifiquem as seguintes condições:

- a) Dimensão mínima da parcela:
Para habitação própria: 5000 m²;
Para outra finalidade: 10 000 m²;
- b) Índice de utilização máximo:
Em geral: 0,05 (com o máximo de 300 m² de construção);
Para fins turísticos: 0,15 (com o máximo de 2500 m² de construção);
Para outros fins: 0,10 (com o máximo de 1000 m²);
- c) Altura máxima de construção:
Em geral: 7 m;
Para fins turísticos: 10 m;
- d) Quando se verificar a presença de construções envolventes num raio não superior a 50 m da implantação da edificação e o terreno for servido por via pavimentada e redes públicas de água e electricidade, poderá o executivo municipal permitir a construção, em parcelas inferiores a 5000 m², mas nunca de área inferior a 1000 m², de habitação unifamiliar até dois pisos e área máxima de construção de 250 m²;
- e) As edificações já existentes neste espaço poderão ser recuperadas, remodeladas ou ampliadas desde que esta ampliação não exceda 30% da área bruta de construção.

2 — As instalações de produção agro-pecuária intensiva deverão respeitar um afastamento mínimo de 200 m em relação a qualquer edifício residencial ou equipamento colectivo.

3 — Para além de construções que verifiquem as condições acima referidas, também é possível implantar em espaços rurais não pertencentes a RAN ou REN construções correspondentes a equipamentos não desejáveis ou dificilmente integráveis em espaço urbano, a saber: estações de tratamento de águas e esgotos, lixeiras públicas, aterros sanitários, estações de tratamento de resíduos sólidos, subestações eléctricas, postos de transformação, instalações de telecomunicação, cemitérios, campos de jogos, postos de detecção e combate a incêndios e, também, em locais especificamente designados para o efeito pela Câmara Municipal, depósitos de entulho e parques de sucata, que, no entanto, terão de situar-se a mais de 500 m dos perímetros urbanos e a mais de 100 m de todas as vias de comunicação e ser murados.

4 — As construções devem utilizar infra-estruturas públicas sempre que tal for viável, ou, se o não for, as infra-estruturas devem ser asseguradas por sistema autónomo cujas construção e manutenção, com as características técnicas estabelecidas pela lei vigente, serão encargo dos interessados, a menos que estes suportem o custo da extensão das redes públicas.

5 — Qualquer indústria das classe B ou C instalada à data da publicação do presente PDM nos espaços rurais poderá alterar o seu equipamento produtivo e proceder à alteração ou ampliação das suas instalações e equipamento desde que se cumpram as condições expressas nos n.ºs 5, 6 e 7 do artigo 25.º deste Regulamento, relativos às zonas industriais.

SECÇÃO VI

Espaços-canais

Artigo 36.º

Definição

Os espaços-canais são espaços ocupados por corredores activados por infra-estruturas, tendo efeito de barreira física dos espaços que os marginam. Destinam-se à construção das infra-estruturas urbanas de interesse geral, bem como as de hierarquia superior, neles se contendo ainda as respectivas faixas de protecção.

SECÇÃO VII

Zonas verdes

Artigo 37.º

Definição

As zonas verdes são zonas caracterizadas pela elevada qualidade e ou densidade do seu coberto vegetal, organizadas de forma a acolherem actividades de recreio e lazer público ou a desempenharem funções de composição e protecção ambiental.

Artigo 38.º

Interdições

Nas zonas verdes é interdita a realização de loteamentos e implantação de edificações.

Artigo 39.º

Construção

1 — Nas zonas verdes poderá aceitar-se, no caso de não se encontrar uma alternativa viável, a localização de estabelecimentos comerciais e equipamentos colectivos com funções complementares desempenhadas pela zona verde, desde que tal se faça sem prejuízo de uma taxa de impermeabilização inferior a 10%.

2 — As edificações já existentes nestas zonas poderão ser recuperadas ou remodeladas, salvo se se puser em causa a continuidade do corredor verde.

TÍTULO IV

Do controlo da poluição

Artigo 40.º

Emissão de poluentes

Os lançamentos de quaisquer substâncias, qualquer que seja o seu estado físico, no ar, na água, no solo ou no subsolo estão condicionados aos limites para a emissão de poluentes estipulados na legislação em vigor e específica sobre a matéria.

Artigo 41.º

Poluição do ar

1 — Para efeitos de medição da poluição do ar (poluição química e poluição sonora), a Câmara Municipal (para o caso das novas instalações) e os organismos competentes determinarão quais as instalações que deverão equipar-se com dispositivos ou processos de medição que permitam detectar a respectiva responsabilidade na degradação do meio ambiente, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 352/90, de 9 de Novembro.

2 — É proibida a queima a céu aberto de qualquer tipo de resíduos urbanos e industriais, tóxicos ou perigosos, bem como de qualquer tipo de material designado correntemente por sucata.

Artigo 42.º

Poluição da água

1 — É proibido o lançamento de efluentes líquidos ou sólidos sem tratamento adequado em linhas de água, bem como a adição de quaisquer substâncias que alterem as características das águas superficiais ou subterrâneas, particularmente se as tornarem impróprias para as suas diversas utilizações.

2 — Mediante aprovação da Câmara Municipal, podem ser aceites na rede de drenagem de águas residuais, após tratamento preliminar, os efluentes industriais cujas características obedecem ao estabelecido na tabela do anexo XXVIII ao Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março.

Artigo 43.º

Poluição do solo

É proibida a deposição de resíduos sólidos urbanos fora de aterro sanitário ou parques de sucata.

Artigo 44.º

Estudos de impacte ambiental

1 — A aprovação de projectos que, pela sua natureza, dimensão ou localização, se considerem susceptíveis de provocar incidências negativas no ambiente fica sujeita a um processo prévio de avaliação de impacte ambiental (AIA).

2 — Consideram-se naquelas condições todos os projectos públicos ou privados abrangidos pelos anexos I e III do Decreto-Lei n.º 186/90, de 6 de Julho, e pelos critérios e limites definidos pelo Decreto Regulamentar n.º 38/90, de 27 de Novembro.

3 — Ficam também sujeitos a processo prévio de AIA todos os projectos públicos ou privados não referidos na legislação mencionada mas que a Câmara Municipal entenda, devido à sua natureza,

dimensão e localização, serem susceptíveis de provocar incidências negativas no ambiente, solicitando para o efeito parecer a entidade competente na matéria do ambiente.

TÍTULO V

Da administração do território

Artigo 45.º

Princípios

A administração do território será efectuada pelo município de modo a garantir a correcta aplicação das disposições de condicionamento da urbanização, de organização do espaço e de controlo da poluição descritas nos títulos precedentes e ter em conta os seguintes princípios:

- O de que o tratamento das iniciativas urbanísticas será efectuado de modo equitativo;
- O de que os promotores de loteamentos urbanos deverão suportar os custos das correspondentes infra-estruturas públicas, e, no caso de as mesmas já existirem, haverá lugar ao pagamento de uma compensação ao município, de acordo com o disposto no artigo 16.º, n.ºs 5 e 6, do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

Artigo 46.º

Reafecção de espaços

1 — A reafecção de espaços, ou seja, a passagem de qualquer parcela do território para uma classe distinta daquela que lhe está consignada na planta de ordenamento, só poderá observar-se nos seguintes casos:

- Revisão do PDM, nos termos da legislação;
- Ratificação de um plano de urbanização, nos termos legais;
- Ratificação de um plano de pormenor, nos termos legais;
- Ajustamento da fronteira entre espaços pertencentes a classes distintas.

2 — Os ajustamentos de fronteira decorrem da necessidade de definir rigorosamente os limites dos diferentes espaços e zonas, apenas sendo admissíveis no caso de a fronteira inicial não se encontrar estabelecida em termos de elementos físicos de fácil identificação (designadamente vias públicas) e devendo sempre referir as novas fronteiras em termos de tais elementos, de acordo com as seguintes regras gerais:

- Prevalecerão os limites entre espaços, subespaços e zonas constantes de planos de urbanização e de pormenor plenamente eficazes;
- Procurar-se-á, sempre que possível, fazer coincidir os limites permanentes dos espaços urbanos com elementos físicos ou naturais de fácil identificação no terreno (vias públicas, cursos e linhas de água, espaços públicos, muros e acidentes topográficos);
- Para além dos casos previstos nas alíneas anteriores, quando os limites constantes das cartas topográficas não coincidirem com uma parcela matricialmente única, poderá considerar-se o limite matricial ou cadastral da parcela quando mais de metade da sua área estiver contida no espaço urbano, urbanizável ou industrial;
- 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 demarcação dista 30 m da respectiva berma, salvo quando uma construção ou conjunto de construções contíguas preexistentes se localizem parcialmente para além da faixa de terreno assim definida, situação em que a referida linha contornará o perímetro edificado, incluindo-as na totalidade no espaço urbano ou urbanizável;
- Qualquer ajustamento só terá eficácia depois de aprovado pela Assembleia Municipal e estar devidamente publicado em edital.

Artigo 47.º

Unidades operativas

As áreas a sujeitar a unidades operativas de planeamento e gestão são:

- Conjunto Fornos de Algodres-Infias;
- Espaço industrial de Fornos de Algodres;

- Espaço industrial de Juncais;
- Perímetro urbano de Algodres;
- Perímetro urbano de Forçadas;
- Perímetro urbano de Matança;
- Perímetro urbano de Maceira.

Artigo 48.º

Plano de urbanização

1 — A Câmara Municipal prosseguirá, na sequência do presente PDM, a elaboração de um plano de urbanização para o conjunto Fornos de Algodres-Infias.

2 — O plano de urbanização abrangerá o conjunto do espaço urbano e do espaço urbanizável dos dois aglomerados e definirá as áreas a sujeitar a planos de pormenor no interior do respectivo limite.

Artigo 49.º

Plano de pormenor

A Câmara Municipal promoverá a elaboração de planos de pormenor para o espaço industrial de Fornos de Algodres, visando a respectiva reestruturação, e para o espaço industrial de Juncais.

Artigo 50.º

Planos de salvaguarda e valorização do património

A Câmara Municipal promoverá a elaboração de planos de salvaguarda e valorização do património para os espaços urbanos de Algodres, Forçadas, Fornos de Algodres e Matança.

Artigo 51.º

Área de construção máxima

A área de construção máxima correspondente a um dado terreno calcula-se nos termos prescritos nas alíneas seguintes:

- Determina-se a área de terreno incluída nos diferentes espaços por que o terreno se repartir, descontando 50% da área com inclinação superior a 10%, se existir, e do restante descontando a área que se mantiver na posse do proprietário com o estatuto de prédio rústico, se tal se verificar;
- Multiplica-se a área ou, no caso de o terreno se repartir por diversos espaços, as áreas em questão pelo índice de utilização máxima referente ao espaço ou espaços onde se integrar o terreno;
- A área de construção máxima correspondente a cada espaço terá o valor assim determinado, sem exceder, em espaço rural, o valor de 300 m².

Artigo 52.º

Direito de construção

1 — O proprietário de um terreno tem o direito de realizar toda a construção que corresponde a esse terreno nos termos do artigo anterior.

2 — No caso de a plena utilização de um terreno pelo respectivo proprietário não ser possível na sequência de uma afectação de uso registado em plano de urbanização ou plano de pormenor, o município deve ceder ao referido proprietário uma parcela de terreno com dimensão suficiente para poder comportar a área de construção inviabilizada no prazo máximo de dois anos após o dia em que o proprietário a for reclamar.

3 — A cedência referida no número anterior deve ser efectuada em condições que permitam ao município recuperar o valor da parcela cedida se o proprietário não tiver promovido a respectiva utilização no prazo máximo de cinco anos após o dia em que a cedência tenha ocorrido.

Artigo 53.º

Cedências de terreno

1 — Aquando da emissão do alvará de um loteamento de um terreno, deverá ser efectuada a cedência ao município das áreas de terreno previstas no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

2 — As referidas áreas que integrarão o domínio público municipal deverão ser calculadas nos termos da Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

Artigo 54.º

Regulamentação subsidiária

1 — A Câmara Municipal pode estabelecer regulamentação subsidiária do PDM destinada a regular especificamente o exercício de determinados tipos de actividade em todo ou em parte do território, desde que sejam cumpridas as disposições do presente Regulamento, bem como todas as disposições e regulamentos gerais em vigor.

2 — Decorrido o prazo máximo de um ano a contar da data de entrada em vigor do PDM, deverá a Câmara Municipal elaborar e ou actualizar um regulamento municipal de edificações urbanas e um código geral de posturas municipais que, tendo em conta as disposições do presente Regulamento, incluam as regras processuais e as exigências técnicas respeitantes aos actos que ficam sujeitos a licenciamento, aprovação ou autorização municipal.

TÍTULO VI

Disposições finais

Artigo 55.º

Omissões

Em todos os actos abrangidos por este Regulamento serão respeitados, cumulativamente com as suas disposições, todos os diplomas legais e regulamentos de carácter geral aplicáveis, mesmo aqui que não estejam expressamente mencionados.

Artigo 56.º

Preexistências

1 — Para efeitos das presentes disposições, consideram-se preexistências, como tal constitutivas de direitos adquiridos, as instalações

e actividades que a lei reconheça como tal e as que, à data da entrada em vigor deste Regulamento, cumpram qualquer das seguintes condições:

- a) Não carecerem de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
- b) Estarem licenciadas, aprovadas ou autorizadas 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 — As actividades licenciadas, aprovadas ou autorizadas a título precário não são consideradas preexistências, nomeadamente para efeitos de renovação do respectivo título ou da sua transformação em licença, aprovação ou autorização definitiva.

3 — Consideram-se ainda preexistências as instalações e actividades com licença caducada, desde que já tenham iniciado as obras à data da entrada em vigor deste Regulamento.

Artigo 57.º

Alterações

Quando se verificarem alterações à legislação em vigor referida neste Regulamento, as remissões expressas que nele se fazem consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação.

Artigo 58.º

Revogações

À data de entrada em vigor do presente Regulamento, são revogados todos os planos municipais de ordenamento do território do concelho, com excepção do Plano de Pormenor da Zona Sul.

