

CÂMARA MUNICIPAL DE MIRA

Deliberação n.º 2107/2007

Alteração do Plano Director Municipal de Mira — Campo de Golfe e Zona Industrial do Montalvo

O Dr. João Maria Ribeiro Reigota, presidente em exercício da Câmara Municipal de Mira, torna público que o executivo desta Câmara Municipal deliberou por unanimidade, na sua reunião de 12 de Abril de 2007, aprovar e remeter para aprovação da Assembleia Municipal de Mira a proposta de alteração do Plano Director Municipal de Mira — campo de golfe e Zona Industrial do Montalvo.

Mais torna público que a Assembleia Municipal de Mira, na sua reunião ordinária realizada no dia 24 de Abril de 2007, deliberou aprovar por unanimidade a proposta de alteração do Plano Director Municipal de Mira — campo de golfe e Zona Industrial do Montalvo nos termos do n.º 1 do artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro.

8 de Outubro de 2007. — O Presidente da Câmara, *João Maria Ribeiro Reigota*.

Alteração do Plano Director Municipal de Mira — campo de golfe e Zona Industrial do Montalvo

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Regime

Todas as acções de licenciamento de construções, recuperação, alteração de uso, destaque de parcelas, loteamentos, obras de urbanização

e qualquer outra acção que tenha por consequência a transformação do revestimento ou do solo ficam sujeitas às presentes disposições regulamentares apoiadas pela Carta de Ordenamento, parte integrante do Regulamento.

Artigo 2.º

Âmbito territorial

Considera-se abrangida por estas disposições toda a área do concelho de Mira, cujos limites estão expressos em cartografia anexos e que constitui a globalidade da área de intervenção do Plano Director Municipal.

Artigo 3.º

Prazo de vigência

As disposições regulamentares do Plano Director Municipal de Mira têm o prazo máximo de vigência de 10 anos, após a sua publicação no *Diário da República*, podendo, no entanto, ser revisto de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 4.º

Estrutura de ordenamento

Para estabelecimento da estrutura base do ordenamento e ponderando factores de ordem física e natural, o território municipal é dividido em áreas de ocupação urbanística, e áreas de não ocupação urbanística, consoante a previsão ou a restrição de usos e regimes da ocupação, associados a operações de urbanização do solo.

Artigo 5.º

Classificação dos espaços de ordenamento

Para efeitos de aplicação deste Regulamento, e considerando as duas áreas distintas referidas no artigo anterior, definem-se em função do seu uso dominante as classes e categorias (subclasses) referidas no quadro seguinte, e que se encontram assinaladas na planta de ordenamento:

| Áreas | Classes | Categorias (subclasses) |
|------------------------------------|--|--|
| Ocupação urbanística | Espaços urbanos | Central. Dominante. Transição. |
| | Espaços industriais e de armazenagem | Zona industrial. Zona industrial informal. Zona industrial extractiva. |
| | Espaço de equipamento | — |
| | Espaço verde público | — |
| Não ocupação urbanística | Espaço de ocupação condicionada | — |
| | Espaço de salvaguarda estrita | — |

Artigo 6.º

Servidões administrativas

Em todo o território do concelho de mira, serão observadas todas as protecções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor.

Artigo 7.º

Prática urbanística

1 — A Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, pode aprovar a delimitação e utilização de parcelas do território municipal para, através do Plano de Urbanização, do Plano de Pormenor ou de outros estudos da vertente urbanística e ou de valorização do espaço verde público, definir a localização e implantação de equipamentos e actividades, desde que tal não contrarie as presentes disposições regulamentares, bem como qualquer legislação ou regulamentação de carácter geral aplicável.

2 — A implementação dos Planos ou estudos referidos no número anterior, quando abranjam áreas da RAN, da REN e ou domínio público, deverá ser precedida de parecer da(s) entidade(s) com tutela na matéria.

CAPÍTULO II

Regulamentação das áreas de ocupação urbanística

SECÇÃO I

Regulamentação geral dos espaços urbanos

Artigo 8.º

Uso preferencial

1 — Os espaços urbanos destinam-se à localização de actividades residenciais, bem como de outras, nomeadamente comerciais, de serviços e equipamentos, industriais e de armazenagem, desde que estas não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a actividade residencial.

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

- a) Dêem lugar a ruídos, fumos ou resíduos ou agravem as condições de salubridade;
- b) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento com operações de carga e descarga;

- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
d) Possuam dimensão ou outras características não conformes com a escala urbana.

3 — A Câmara Municipal poderá inviabilizar a instalação de qualquer actividade por razões de incompatibilidade, assim como poderá proceder à cessação da licença de funcionamento, no caso de se verificar qualquer uma das situações mencionadas anteriormente.

Artigo 9.º

Infra-estruturas

1 — A inexistência parcial ou total das infra-estruturas não será impeditiva de construção, desde que se adotem soluções pontuais eficazes no que respeita à sua execução e seja prevista a sua preparação para a ligação futura à rede pública.

2 — A Câmara Municipal poderá, sempre que o entender, estabelecer a cedência das áreas necessárias à rectificação dos arruamentos, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins, etc., sem prejuízo de outras cedências, conforme previsto na legislação em vigor.

3 — A construção em áreas que não disponha ou em que não esteja prevista a rede pública de saneamento, drenagem e tratamento de esgotos, a área do lote deve ser suficiente para a realização de uma fossa séptica à distância mínima de 25 m de pontos de captação de água próprios ou de vizinhos.

Artigo 10.º

Alinhamentos

Nas áreas em que não existam planos eficazes que definam os alinhamentos, as edificações a licenciar nos espaços urbanos ficarão sujeitas aos alinhamentos previstos no capítulo I, «Rede viária», ou pelo alinhamento dominante das fachadas do conjunto em que se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifícios vizinhos ou envolventes que não respeitam o alinhamento dominante.

Artigo 11.º

Profundidades de construção

1 — A profundidade das novas construções de duas frentes não poderá exceder, nos casos de habitação e escritórios, 17 m medidos entre os alinhamentos das fachadas opostas, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano das fachadas, com excepção de varandas ou galerias autorizadas sobre terreno público.

2 — Em casos excepcionais, devidamente justificados, admite-se (com excepção dos subprogramas «Habitação») que a profundidade exceda o valor previsto, mas nunca ultrapassando os 30 m.

Artigo 12.º

Afastamentos

1 — No caso das construções isoladas e ou geminadas e sem prejuízo do estipulado pelo Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), os afastamentos laterais mínimos são de 3 m, sendo preferencialmente de 5 m, medidos entre as fachadas das edificações e os limites laterais do lote.

2 — O afastamento posterior mínimo é de 6 m medidos entre a fachada da edificação e o limite posterior do lote.

No caso de lotes com anexos não contíguos às edificações, o afastamento posterior mínimo deverá ser medido entre o alinhamento da fachada da edificação e o alinhamento dos anexos.

Artigo 13.º

Anexos

A área máxima para anexos ou garagens em lotes de habitação uni e multifamiliar é de, respectivamente, 45 m² e 25 m² por fogo, não podendo, em qualquer caso, exceder 10 % da área total do lote. Os anexos em logradouro de lotes para habitação só poderão ter um piso coberto, com uma altura máxima de 3 m, desde que o seu pé-direito médio exceda os 2,3 m.

Artigo 14.º

Altura de meação

Qualquer construção ou alteração da cota de logradouros não poderá criar alturas de meação superiores a 4 m, excepto nas situações de empenas de encosto de construções em banda contínua.

Artigo 15.º

Índices

1 — Nos espaços urbanos, a área bruta total de pisos acima do solo não poderá exceder a área total do terreno afecto ao empreendimento.

2 — Este índice poderá ser revisto em situações excepcionais, previstas e justificadas em planos municipais ratificados, em áreas de expansão dos núcleos centrais dos aglomerados da vila de Mira e da Praia de Mira.

Artigo 16.º

Estacionamento

1 — Qualquer construção nova deverá assegurar, dentro do lote que ocupa, o estacionamento suficiente para responder às suas próprias necessidades, no mínimo de um lugar de estacionamento por:

- Fogo;
- Cada 100 m² de área destinada à indústria, comércio e serviços em geral;
- Cada 50 m² de área de comércio e serviços, quando esta exceder os 400 m²;
- Cada 25 m² de área destinada a estabelecimentos de hotelaria e similares.

2 — Em loteamentos, deverá ser criado um número de lugares públicos de estacionamento igual a 25 % do número de lugares calculados no número anterior.

Artigo 17.º

Indústria e armazéns

1 — Nos espaços urbanos é permitida a localização de unidades industriais e de armazenagem, inclusive em lotes habitacionais, desde que cumpram, cumulativamente, os condicionalismos seguintes:

- Se observe o Regulamento do Exercício da Actividade Industrial (REAI) em vigor;
- Se observe o disposto no artigo 8.º;
- A respectiva construção tenha um só piso;
- A construção respeite um afastamento mínimo de 8 m da habitação própria ou confinante, quando o seu rés-do-chão tenha utilização habitacional;
- A sua área seja superior aos máximos exigidos para anexos mas não exceda 40 % da área total do lote.

2 — Em loteamentos aprovados não será permitida a implantação de actividades industriais e de armazenagem em lotes de habitação previstos para esse fim exclusivo.

3 — As unidades industriais e de armazenagem em lote próprio devem ainda cumprir, cumulativamente, as seguintes exigências:

- A área mínima da parcela edificável para esses fins seja de 700 m², no caso de unidades isoladas, e de 500 m², para unidades geminadas, podendo ainda a Câmara Municipal restringir a dimensão máxima do lote a afectar à unidade, caso o entenda conveniente;
- Afastamento mínimo de 10 m das construções à frente do lote, desde que não contrarie a legislação em vigor;
- Afastamento mínimo de 5 m entre as construções e os limites laterais do terreno;
- Afastamento mínimo de 6 m da construção ao limite posterior do lote.

Artigo 18.º

Instalações agrícolas

1 — Nas zonas de construção dominante e de transição é permitida a construção de instalações de apoio à actividade agrícola, tais como ordenhas, estabulações livres, estufas e arrumação de alfaias, desde que sejam cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- Não afecte negativamente e área envolvente sob o ponto de vista paisagístico, funcional e de condições de salubridade;
- Localizem-se num lote com área mínima de 1000 m², não ocupando uma área superior a 20 % da área total do lote;
- Respeitem afastamento mínimo de 10 m medidos entre o limite de estabulação e o edifício habitacional vizinho.

2 — Os projectos das instalações deverão demonstrar que estas não prejudicam captações de água existentes na envolvente e que não provocam escorrência de efluentes para lotes vizinhos e arruamentos públicos.

3 — Não são admissíveis nestes espaços estabulações fixas ou unidades de produção pecuária.

SUBSECÇÃO I

Regulamentação específica do espaço urbano central

Artigo 19.º

Caracterização

1 — Correspondem aos núcleos centrais dos aglomerados de Mira e Praia de Mira que, pelo seu passado e dinâmica actual, se assumem como espaços marcadamente urbanos. Caracterizam-se por uma ocupação densa e de um elevado nível de funções associadas e de uma maior concentração de comércio, serviços e equipamentos. Esta classe de espaços deve ser sujeita a planos municipais de ordenamento do território a escalas que se julguem adequadas.

2 — Englobam ainda os núcleos centrais dos aglomerados Carapelhos, Portomar e Seixo que, pela sua actual dinâmica, importam reforçar e estruturar no sentido de lhes conferir um carácter de maior urbanidade, em que o tratamento dos espaços públicos constitui uma das preocupações prioritárias.

Artigo 20.º

Tipologia e uso dominantes

1 — Este espaço destina-se preferencialmente à construção de habitação multifamiliar, sem embargo da possibilidade de construção de habitação unifamiliar, bem como de outros usos que não o habitacional.

2 — A Câmara Municipal, em situações devidamente justificadas, poderá exigir a afectação do rés-do-chão a actividades comerciais, em locais em que se verifiquem insuficiências desse tipo de equipamento urbano.

Artigo 21.º

Cérceas

1 — Para os aglomerados de Mira e Praia de Mira, o número máximo de pisos admitidos será fixado em Plano Municipal de Ordenamento do Território, quando ratificado.

2 — Para os núcleos centrais dos aglomerados de Seixo, Portomar e Carapelhos, o número máximo de pisos admitidos acima do solo é de quatro (rés-do-chão + três).

SUBSECÇÃO II

Regulamentação específica do espaço urbano dominante

Artigo 22.º

Caracterização

Correspondem a espaços que apresentam uma ocupação urbana relativamente consolidada, em que o objectivo de intervenção consiste na densificação e colmatção da frente urbana.

Artigo 23.º

Tipologia e uso dominantes

Este espaço destina-se à construção de habitação unifamiliar, sem embargo da possibilidade de construção por outros usos que não o habitacional.

Artigo 24.º

Cérceas

O número máximo de pisos admitido acima do solo é de dois (rés-do-chão + um).

SUBSECÇÃO III

Regulamentação específica do espaço urbano de transição

Artigo 25.º

Caracterização

Caracteriza-se por uma ocupação dispersa de baixa densidade com baixa diversidade de funções, mantendo a não ocupação do interior do quarteirão agrícola, característico dessas áreas rurais.

Artigo 26.º

Tipologia e uso dominantes

1 — Este espaço destina-se preferencialmente à construção de habitação unifamiliar isolada ou geminada.

2 — Poderão ser licenciados outros usos, nomeadamente indústrias, armazéns ou equipamentos, desde que não afectem negativamente a área envolvente, quer do ponto de vista formal quer funcional, e sejam, cumulativamente, cumpridas as seguintes exigências, a especificar em altura própria pela Câmara Municipal:

a) melhoria dos acessos locais e, se necessário, ligação à rede viária principal;

b) Resolução de todas as condições de estacionamento de viaturas, cargas e descargas;

c) Criação de todas as redes e órgãos próprios de infra-estruturas necessários ao bom funcionamento de intervenção.

3 — As exigências referidas ao número anterior ficarão a cargo do requerente.

Artigo 27.º

Cérceas

O número máximo de pisos admitidos acima do solo é de dois (rés-do-chão + um).

SECÇÃO II

Espaços industriais

Artigo 28.º

Caracterização

1 — Estão incluídas neste espaço as áreas delimitadas na planta de ordenamento do concelho designadas por zona industrial, zona industrial informal e zona de indústria extractiva.

2 — As zonas industriais são áreas obrigatoriamente sujeitas a uma regulamentação específica, estabelecida ou a estabelecer por plano de pormenor ou loteamento.

3 — As zonas industriais informais, para os devidos efeitos de aplicação da legislação em vigor, são equivalentes à designação de zona industrial e constituem áreas preferencialmente destinadas à localização de armazéns e de indústrias das classes C e D.

4 — A zona de indústria extractiva corresponde a terrenos afectos a explorações eventuais das chamadas superficiais do subsolo, em princípio a «céu aberto».

Artigo 29.º

Condições de ocupação

1 — Neste espaço não são permitidos outros usos para além da indústria transformadora ou extractiva, de armazenagem e ainda de serviços ligados àquelas actividades.

2 — O disposto no n.º 3 do artigo 17.º deverá servir de referência para os novos loteamentos industriais.

3 — Neste espaço serão exigidas todas as infra-estruturas habituais, colectivas ou individuais, assim como a sua preparação para a futura ligação às redes públicas, bem como soluções eficazes para a recolha e tratamento de efluentes e resíduos sólidos.

4 — Será garantida a integração e protecção paisagística do local através de um enquadramento arbóreo adequado, bem como à adequação às condições topográficas e morfológicas do mesmo, no sentido de diminuir o impacto das construções no meio envolvente.

5 — Na zona de indústria extractiva será permitida a construção de instalações de apoio (escritórios, armazém, vigilância ou guarda), desde que incluída na parcela de terreno afecta à exploração.

6 — No caso de indústrias existentes pertencentes às classes A ou B de acordo com a REAI em vigor e localizadas fora das zonas industriais, apenas serão permitidas obras de conservação das instalações, podendo a Câmara Municipal exigir a sua transferência para uma zona industrial caso se verifiquem condições de incompatibilidade com as funções dominantes.

7 — Na atrás designada zona industrial e sempre que o limite urbano esteja a menos de 250 m do limite da área classificada como espaço industrial, é obrigatória a concretização de uma faixa arbórea de protecção mínima de 50 m.

8 — Na infra-estruturação da área urbanizada e na elaboração de projectos de equipamentos a instalar deverá ser assegurada a criação de uma rede de pontos de água utilizáveis na defesa contra incêndios dos terrenos edificados e dos povoamentos florestais envolventes.

9 — O acesso às áreas florestais envolventes a partir das vias públicas deverá ser restringido sempre que possível por muretes ou sebes devidamente enquadradas como forma de diminuição do risco de ocorrência de incêndios florestais.

10 — Deverá ser efectuada limpeza da vegetação, num raio nunca inferior a 50 m, à volta das instalações industriais. Deverão as mesmas ser dotadas de equipamentos adequados à retenção de faúlhas ou faíscas.

Artigo 30.º

Índices

1 — Nas zonas industriais e zonas industriais informais a área máxima de implantação de construção não poderá exceder 50 % da área total do lote ou 40 % da área da parcela de terreno existente, destinando-se a restante área do terreno a acessos, ajardinamento e parque de estacionamento de apoio às actividades nele instaladas.

2 — Nestas áreas, e desde que não conflitue com as cercas propostas por este plano para a envolvente ou possua características conforme plano de pormenor superiormente aprovado, a área bruta de construção dos pisos acima do solo não poderá exceder a área total do terreno afecto ao empreendimento

SECÇÃO III

Espaços de equipamento

Artigo 31.º

Caracterização

1 — Estão incluídas neste espaço as áreas delimitadas na planta de ordenamento do concelho (escala de 1:10 000) designadas por espaço de equipamento.

2 — Na carta de ordenamento apenas serão referenciados os equipamentos previstos que pelas suas características, localização e ou dimensão se assumem como relevantes na estratégia de desenvolvimento do concelho.

Artigo 31.º-A

Na área identificada na planta de ordenamento como campo de golfe e empreendimentos turísticos associados fica sujeita à elaboração de um plano de pormenor com o seguinte programa:

- a) Área total — 120 ha;
- b) Área destinada ao campo de golfe — 100 ha:
 - b1) 40 % máximo — espaços relvados;
 - b2) 59 % espaços a recuperar floresta autóctone;
 - b3) 1 % área de equipamentos de apoio com cerca máxima de rés-do-chão distribuído pela área;
- c) Área destinada à construção de empreendimentos turísticos associados — área — 20 ha:
 - c1) 80 unidades de alojamento com número máximo de dois pisos e área máxima de construção 400 m² por unidade;
 - c2) Hotel — mínimo 4 estrelas com área máxima de implantação de 2000 m² com cerca de rés-do-chão + dois.

Artigo 32.º

Condições de ocupação

1 — As condições de ocupação e instalação de equipamentos estratégicos serão estabelecidas em planos e ou estudos de pormenor.

2 — Estas áreas não poderão ter destino diverso do definido no Plano Director Municipal, excepto em casos devidamente justificados noutros planos municipais de ordenamento plenamente eficazes.

Artigo 33.º

Índices

1 — A área máxima de implantação de construções não poderá exceder 40 % da área total do lote ou parcela de terreno a que respeitem, destinando-se a restante área do terreno a acessos, ajardinamento e parque descoberto de apoio às actividades nele instaladas.

2 — Nestas áreas, e desde que não conflitua com as cercas compostas por este plano para a envolvente ou possua características conforme plano de pormenor superiormente aprovado, a área bruta total de pisos acima do solo não poderá exceder a área total do terreno afecto ao empreendimento.

Artigo 34.º

Estacionamento

Todos os equipamentos públicos deverão prever, no interior do respectivo lote, o estacionamento suficiente ao seu normal funcionamento e desempenho.

Artigo 35.º

Informações sobre cedência

A Câmara Municipal só informará previamente da necessidade de cedência obrigatória de áreas para equipamentos públicos, de acordo

com a legislação em vigor (evitando, assim, posteriores alterações a propostas formalizadas), quando seja perdida informação prévia sobre a operação de loteamento a requerer.

Artigo 36.º

Espaço de equipamentos de reserva

1 — É permitida a inclusão na classe de espaços de equipamentos, por alteração de estrutura de ordenamento, de acordo com o presente Regulamento, de qualquer parcela do território municipal sob espaço de ocupação condicionada ou espaço de salvaguarda estrita, para a localização de equipamentos/empreendimentos turísticos de reconhecido interesse municipal.

2 — Esta disposição será aplicável ao espaço de salvaguarda estrita desde que garanta o cumprimento das seguintes condições:

- a) Contenha um programa especial não enquadrável nos espaços de equipamentos propostos na carta de ordenamento;
- b) Seja recolhido em Assembleia Municipal o interesse para a estratégia de desenvolvimento turístico preconizado no Plano Director Municipal;
- c) A natureza e dimensão do empreendimento serão definidas por plano de pormenor ratificado e acompanhado, sempre que necessário, por um processo prévio de avaliação de impacte ambiental;
- d) Não implique a abertura de vias estruturantes para além das propostas no Plano Director Municipal;
- e) A ocupação destas áreas só poderá ter como objectivo a instalação de empreendimentos e ou complexos turísticos que impliquem a constituição de estruturas empresariais permanentes para a sua gestão e exploração;
- f) A implementação do plano de pormenor no espaço de salvaguarda estrita deverá ser precedida de parecer favorável por parte da entidade com tutela na matéria.

3 — A delimitação das áreas a incluir na classe de espaços de equipamento deverá obrigatoriamente obedecer aos seguintes critérios:

- a) Ao empreendimento ficará vinculada uma área base contínua e com o mínimo de 400 ha;
- b) A área a afectar aos empreendimentos, ou complexos na sua globalidade — área de intervenção — compreendendo a área ocupada com construção, com equipamentos, edificados ou não e com logradouros e restantes áreas primitivas dos mesmos, será no máximo de 30 % da área base, dos quais somente 50 % poderão ser objecto de destruição definida do coberto vegetal;
- c) Os terrenos da área de intervenção não afectados ao empreendimento serão mantidos no seu estado natural destinando-se a espaços arborizados, apenas podendo sofrer modificações do seu estado actual para reforço das suas potencialidades enquanto espaços naturais e integrando a classe de espaços de salvaguarda estrita;
- d) As áreas exteriores e de arruamentos não poderão ser totalmente revestidas com materiais betuminosos, devendo ser utilizada pedra artificial de modo a não eliminar as áreas de infiltração de águas pluviais no terreno;
- e) Será encargo dos promotores dos empreendimentos a execução, manutenção e gestão de todas as infra-estruturas urbanísticas.

4 — Ficarão sujeitos a um processo prévio de avaliação de impacte ambiental os projectos públicos ou privados nas seguintes condições:

- a) Projectos abrangidos pela legislação em vigor (Decreto-Lei n.º 186/90 e Decreto Regulamentar n.º 38/90, de 27 de Novembro, e respectivos anexos);
- b) Projectos não referidos nos dispositivos legais mencionados no número anterior e que pela sua natureza, dimensão e localização a Câmara Municipal entenda, baseada numa avaliação prévia, serem susceptíveis de provocar incidências significativas no ambiente;
- c) Para esse efeito a Câmara Municipal solicitará parecer à entidade competente em matéria de ambiente, o qual integrará obrigatoriamente o processo de pedido de licenciamento nos termos da lei (Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro).

SECÇÃO IV

Espaço verde público

Artigo 37.º

Caracterização

O espaço verde público destina-se à localização ou arranjo, quer de iniciativa pública quer de iniciativa privada, de largos, jardins e parques que melhor qualifiquem o espaço urbano e permitam à população usufruir de espaços destinados ao recreio e lazer.

Artigo 38.º

Condições de ocupação

1 — Estes espaços serão objecto de um estudo de valorização paisagística do local.

2 — Nesta classe de espaço será apenas admitida a construção de equipamento de apoio à sua utilização.

CAPÍTULO III

Regulamentação das áreas de não ocupação urbanística

SECÇÃO I

Espaço de ocupação condicionada

Artigo 39.º

Caracterização

Estão incluídas neste espaço as áreas delimitadas na planta de ordenamento do concelho (escala de 1:10 000), designadas por espaço de ocupação condicionada, que correspondem na generalidade a áreas agrícolas (não classificadas) e florestadas, com quase completa ausência de construção de qualquer tipo além das de apoio agrícola.

Artigo 40.º

Destaque de parcelas

O destaque de parcelas é permitido desde que se verifique cumulativamente as seguintes condições:

- a) Na parcela destacada apenas seja construído edifício que se destine a fins habitacionais;
- b) Na parcela restante se observe a área de unidade mínima de cultura fixada por lei.

Artigo 41.º

Condições de ocupação

1 — Em parcelas de terreno constituídas é permitida a construção de:

- a) Nesta classe de espaços será sempre de admitir as construções que se integram nos critérios de viabilização presentes por espaço de salvaguarda estrita;
- b) Uma habitação unifamiliar, desde que a parcela em causa possua uma área mínima de 10 000 m² e acesso a partir de caminho público;
- c) Instalações de apoio e actividades agrícolas do prédio em que se localizam, desde que devidamente justificadas;
- d) Unidades industriais isoladas com programas especiais, não enquadráveis nos espaços urbanos e industriais, e desde que demonstrado o seu interesse para a economia do concelho, reconhecido pela Assembleia Municipal;
- e) Equipamentos públicos ou privados de interesse municipal e promoção de habitação de iniciativa municipal.

2 — Essas construções só poderão ser permitidas caso não afectem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico quer na sua utilização, e não poderão contradizer o conteúdo do capítulo II deste Regulamento.

Artigo 42.º

Vias e infra-estruturas

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

2 — A impossibilidade ou a inconveniência da execução, neste espaço, de soluções individuais para as infra-estruturas poderá ser motivo de inviabilização da construção.

3 — A execução de todas as infra-estruturas próprias necessárias à construção neste espaço fica a cargo dos interessados.

SECÇÃO II

Espaços de salvaguarda estrita

Artigo 43.º

Caracterização

Estão incluídas neste espaço as áreas delimitadas na planta de ordenamento do concelho (escala de 1:10 000), designadas por espaços de salvaguarda estrita.

Artigo 44.º

Reserva Agrícola Nacional

As áreas da RAN estão incluídas neste espaço e encontram-se delimitadas na planta de condicionantes (escala de 1:10 000), de acordo com o publicado no *Diário da República* e aplicável o disposto no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Julho.

Artigo 45.º

Reserva ecológica nacional

As áreas da REN estão incluídas neste espaço e encontram-se delimitadas de forma global na planta de condicionantes (escala de 1:10 000), de acordo com o publicado no *Diário da República* e aplicável o disposto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de março.

Artigo 46.º

Localização de equipamentos

A sua utilização mas restrita às excepções conforme a lei e nas circunstâncias previstas na secção IV do presente Regulamento.

Artigo 47.º

Áreas de risco de incêndio

1 — No âmbito do Decreto-Lei n.º 327/80, de 26 de Agosto, e do Decreto Regulamentar n.º 55/81, de 18 de Dezembro, todo o espaço florestado no território municipal é classificado de extremamente sensível (classe 1).

2 — A zona florestal do concelho será sujeita a planos de acordo com o previsto na legislação em vigor (Decreto-Lei n.º 55/81, no seu artigo 12.º), nomeadamente no que concerne ao seu dimensionamento e divisão e ainda relativamente às obras e infra-estruturas nelas a implementar.

CAPÍTULO IV

Rede viária

Artigo 48.º

Âmbito

1 — O presente Regulamento aplica-se a todas as vias integradas na área do Plano Director Municipal, referenciada na planta de ordenamento, com exclusão das que, pertencendo à rede nacional, estão sob jurisdição da Junta Autónoma de Estradas.

2 — Sem embargo de poder vir a ocorrer a classificação ou desclassificação de estradas nacionais, a actual rede de estradas nacionais do concelho é constituída pelas seguintes estradas:

EN 109 (enquanto o IC 1 não é construído);

EN 234 e EN 334 (cuja desclassificação se encontra em negociação com a Junta Autónoma de Estradas).

3 — Para a rede nacional deve ser cumprida a legislação em vigor, mediante parecer da Junta Autónoma de Estradas.

4 — A medida que as estradas nacionais são integradas na rede viária municipal aplica-se o presente Regulamento.

Artigo 49.º

Classificação e conceitos

1 — Consideram-se, para efeitos de hierarquização viária municipal, as seguintes categorias:

- a) Distribuidora principal;
- b) Distribuidora secundária;
- c) Acessos locais.

2:

a) Vias distribuidoras principais — vias estruturantes concelhias que estabelecem ligação entre os principais geradores de tráfego: áreas urbanas de maior dinâmica, áreas de indústria e armazenagem;

b) Vias distribuidoras secundárias — vias de importância complementar relativamente à de nível superior, asseguram a ligação entre as áreas urbanas de menor dinâmica, os distribuidores principais e destes, entre si. Por força do desenvolvimento urbano linear que predomina no concelho, estas vias servem igualmente o interior de áreas urbanas;

c) Acessos locais — apresentam um carácter estritamente local, de acesso às habitações e actividades que se inserem nos perímetros urbanos.

3 — Entende-se por faixa lateral o afastamento da fachada da edificação ao limite exterior do passeio ou da berma (quando não existir passeio).

Artigo 50.º

Distribuidora principal

Espaço sem ocupação urbana:

- a) A faixa de rodagem mínima admitida é de 3,5 m em cada sentido, sendo preferencialmente de 4 m;
- b) Bermas de 3 m (do qual pode ser 1 m por valeta).

Artigo 51.º

Distribuidora secundária

1 — Espaço exterior aos perímetros urbanos definidos:

- a) A faixa de rodagem mínima admitida é de 3 m em cada sentido, sendo preferencialmente de 3,5 m;
- b) A berma mínima admitida é de 2 m, sendo preferencialmente de 2,5 m;
- c) A faixa lateral mínima admitida é de 5 m.

2 — Espaço proposto como ocupação urbana de transição:

- a) A faixa de rodagem mínima admitida é de 3 m em cada sentido, sendo preferencialmente de 3,5 m;
- b) Bermas de 2 m, caso não exista passeio;
- c) Passeio de 1,5 m, eventualmente em um ou ambos os lados;
- d) A faixa lateral mínima admitida é de 3 m, sendo preferencialmente de 5 m.

3 — Espaço proposto como ocupação urbana dominante:

- a) A faixa de rodagem mínima admitida é de 3 m em cada sentido, sendo preferencialmente de 3,5 m;
- b) A largura mínima admitida do passeio é de 1,5 m, sendo preferencialmente de 2 m em ambos os lados;
- c) A faixa lateral mínima admitida é de 2,5 m, sendo preferencialmente de 3 m, sem afastamentos relativamente ao passeio.

