

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Regulamento do Plano Director Municipal do Sabugal

Resolução do Conselho de Ministros n.º 114/94

A Assembleia Municipal do Sabugal aprovou, em 8 de Julho 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 do Sabugal 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 Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

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

Há também que referir que a legalização dos estabelecimentos industriais prevista nos n.ºs 4, 5 e 6 do artigo 14.º deve ser efectuada de acordo com a legislação em vigor sobre esta matéria, designadamente 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 o Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

Importa igualmente acrescentar que a legislação em vigor só permite cedências de parcelas de terreno em caso de realização de operações de loteamento e nos termos do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, pelo que o disposto na alínea d) do artigo 17.º do Regulamento do Plano deve ser interpretado de acordo com a referida legislação.

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, a atender no âmbito da respectiva gestão.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro:

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

1 — Ratificar o Plano Director Municipal do Sabugal.

2 — Excluir de ratificação a expressão «fica sujeita ao parecer prévio da Direcção-Geral dos Recursos Naturais. O licenciamento das construções viabilizadas com base em parecer favorável daquela entidade» do n.º 2 do artigo 29.º do Regulamento.

Presidência do Conselho de Ministros, 13 de Outubro de 1994. — O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

Preâmbulo

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

Decorrem deste objectivo três grandes linhas estratégicas, que são:

Investir na qualidade do ambiente natural e na recuperação do património (recursos turísticos a valorizar num quadro de competição entre cidades e regiões da Europa);

Promover a qualificação e a diversificação da capacidade produtiva local (apoio às actividades económicas, incluindo acessibilidades, infra-estruturas e equipamentos sub-regionais);

Melhorar a qualidade de vida da população local (dotação de infra-estruturas e equipamentos de nível local nas freguesias).

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

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

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

A área urbana e urbanizável engloba, pois, os espaços já consolidados dos aglomerados, bem como as franjas urbanas mais rarefeitas que se pretendem colmatar. Os cálculos da capacidade de absorção demográfica dos perímetros urbanos assim delimitados mostram que estes permitem absorver o crescimento demográfico previsível durante a próxima década, muitas vezes por excesso, pelo que a contenção urbana será um factor de rentabilização dos investimentos da autarquia, possibilitando afectação de recursos financeiros para a consolidação e qualificação das zonas já construídas.

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

Dada a importância estratégica da defesa do património edificado, inclui-se também normativa específica para a salvaguarda dos centros históricos dos aglomerados do concelho, centrada no objectivo de impedir a demolição sistemática de construções tradicionais ou a sua adulteração por intervenções descaracterizadoras.

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

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

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

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

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

2.3 — Os espaços de servidão e restrição de utilidade pública existentes no território concelhio foram agrupados na classe de espaço designada «área de salvaguarda estrita», e são constituídos pela Reserva Agrícola Nacional (RAN), Reserva Ecológica Nacional (REN), área de biótipos do projecto CORINE e solos e subsolos mineralizados a defender. A normativa é a mesma que se aplica em área rural, a que se somam as disposições legais dos diplomas regulamentadores destas áreas, bastante restritivas no caso da RAN e da REN, e sujeitando o licenciamento municipal a parecer prévio dos respectivos organismos de tutela.

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

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

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

Esta metodologia é possível dada a inexistência de espaços urbanizáveis sem precedentes edificados, o que decorre da filosofia de colmatação de espaços rarefeitos que o Plano utiliza. A vantagem destes parâmetros é a sua fácil assimilação fora do restrito âmbito dos profissionais de planeamento, situação que não pode ser conseguida com a utilização de índices e coeficientes urbanísticos referenciados à dimensão da parcela, cuja avaliação não é imediatamente evidente e que, além do mais, é susceptível de provocar efeitos perversos em termos de desenho urbano, dada a diversidade do parcelamento básico.

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

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

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

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Conteúdo e âmbito

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

a) Carta de ordenamento, desdobrada em:

Carta de ordenamento do concelho (escala de 1:50 000);
Carta de ordenamento da vila do Sabugal (escala de 1:5000);

Carta de ordenamento de aglomerado do Soito (escala de 1:5000);

Cartas de ordenamento dos aglomerados de:

Alfaiates (escala de 1:10 000);
Fóios (escala de 1:10 000);
Sortelha (escala de 1:10 000);
Vila do Touro (escala de 1:10 000);
Vilar Maior (escala de 1:10 000);

b) Carta de condicionantes, desdobrada em:

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

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

Artigo 2.º

Designação

Os espaços referidos no artigo anterior tomam as seguintes designações:

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

Artigo 3.º

Omissões

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

Artigo 4.º

Revogações

Este Regulamento revoga todos os planos e regulamentos de ordem idêntica ou inferior aprovados anteriormente, bem como qualquer deliberação e despacho normativo camarário produzidos antes desta data e que contrariem as presentes disposições.

CAPÍTULO II

Área urbana e urbanizável

Artigo 5.º

Designação

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

Artigo 6.º

Perímetros urbanos

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

Artigo 7.º

Uso preferencial

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

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

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

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

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

Artigo 8.º

Dimensão dos lotes, tipologias, alinhamentos e cércas

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

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

- Características urbanísticas predominantes nos bairros ou quarteirões imediatamente adjacentes ao terreno a urbanizar e que possuam características morfológicas e de acessibilidade semelhantes às do terreno em causa;
- Densidade construtiva máxima de 45 fogos/ha, não podendo as áreas de comércio e serviços exceder 15 % da área total de construção;
- Cércea máxima de quatro pisos contados a partir da cota de acesso principal;
- Para efeitos deste artigo, define-se:

Predominante: metade mais um;

Imediatamente adjacente: contíguo;

Quarteirão: conjunto edificado no perímetro de quatro ou mais vias, formando polígono, aberto ou fechado;

Bairro: conjunto de quarteirões.

3 — Não serão de admitir construções habitacionais nas traseiras de lotes constituídos ou o divisionamento de um lote em dois no sentido da sua profundidade, sempre que não exista acesso público condigno ao lote na parte posterior do mesmo, nos termos do estipulado no n.º 4 do artigo 15.º

Artigo 9.º

Afastamentos das construções e profundidade de lotes

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

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

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

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

Artigo 10.º

Anexos

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

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

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

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

Artigo 11.º

Estacionamento

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

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

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

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

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

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

Artigo 12.º

Equipamentos

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

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

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

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

Artigo 13.º

Arborização

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

Artigo 14.º

Áreas preferenciais para indústria

1 — Nas cartas de ordenamento indicam-se os espaços da área urbana e urbanizável preferencialmente apontados para a localização de unidades industriais, incluindo o Parque Industrial do Sabugal e a Zona Industrial do Soito.

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

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

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

5 — São permitidas as alterações dos estabelecimentos industriais da classe C já instalados no concelho antes de 15 de Março de 1991

para classe superior, desde que a Câmara Municipal considere não haver inconveniente e obtenha o parecer favorável das entidades envolvidas no licenciamento industrial.

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

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

Artigo 15.º

Vias e infra-estruturas

1 — Nos casos de construção em lotes constituídos, destaques de parcelas ou loteamentos sem obras de urbanização, servidos ou não por arruamentos com as condições requeridas, os proprietários não terão a seu cargo a melhoria ou correcção das vias que os servem, sendo, no entanto, condicionado o licenciamento à cedência das áreas necessárias à rectificação dos arruamentos, nomeadamente para a melhoria da faixa de rodagem, passeios, estacionamento e jardins.

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

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

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

Artigo 16.º

Área do Castelo e núcleos antigos dos aglomerados

1 — A área do Castelo está delimitada na carta de ordenamento do Sabugal e fica sujeita a um regulamento específico, que se junta e faz parte integrante do presente Regulamento.

2 — Os núcleos antigos dos aglomerados rurais de Sortelha, Vila do Touro, Vilar Maior e Alfaiates ficam abrangidos pelo mesmo regime.

3 — Nos núcleos antigos dos restantes aglomerados a sua aplicação será decidida caso a caso, em função da viabilidade de preservar conjuntos edificados que mantiveram intactas as características tradicionais ou edifícios isolados de qualidade arquitectónica e histórica significativa.

Artigo 17.º

Construção condicionada

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

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

- d) O licenciamento ficará condicionado à cedência das áreas necessárias à rectificação de arruamentos.

CAPÍTULO III

Área rural

Artigo 18.º

Designação

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

Artigo 19.º

Uso preferencial

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

Artigo 20.º

Loteamentos e destaque de parcelas

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

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

Artigo 21.º

Regime de compropriedade

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

Artigo 22.º

Condições de construção

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

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

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

3 — A instalação nesta área de estabelecimentos industriais da classe A fica dependente da elaboração de planos de pormenor ou de urbanização superiormente ratificados, definidores de zonas industriais.

4 — Indústrias extractivas:

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

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

6 — Nas áreas do concelho abrangidas pela Reserva Natural da Serra da Malcata, e até à conclusão do respectivo plano de ordenamento, o licenciamento municipal carecerá de prévio parecer daqueles serviços.

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

8 — Nos locais onde se encontrem assinalados vestígios arqueológicos, bem como num raio de 50 m na envolvente desses vestígios, o licenciamento de quaisquer obras fica dependente de parecer favorável dos serviços de arqueologia do IPPAR.

Artigo 23.º

Integração na paisagem

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

Artigo 24.º

Vias e infra-estruturas

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

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

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

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

Artigo 25.º

Aglomerados em área rural

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

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

- As pretensões não representem um acréscimo do número de fogos superior a 10 % do parque habitacional existente;
- Sejam servidas por redes de infra-estruturas urbanas;
- Sejam respeitadas as áreas mínimas de lote definidas no artigo 17.º, alínea a), do capítulo II deste Regulamento.

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

4 — Nas pretensões que venham a surgir na circunscrição da Reserva Natural da Serra da Malcata ter-se-á de obter o parecer favorável daquela entidade.

5 — Os núcleos antigos dos aglomerados rurais ficam sujeitos ao regime referido no n.º 3 do artigo 16.º

CAPÍTULO IV

Área de salvaguarda estrita

Artigo 26.º

Designação

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

Artigo 27.º

Reserva Agrícola Nacional

1 — Os espaços da RAN estão incluídas nesta área e encontram-se delimitados na carta de condicionantes e nas cartas de ordena-

mento, de acordo com o publicado no *Diário da República* (Portaria n.º 154/93, de 10 de Fevereiro).

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

Artigo 28.º

Reserva Ecológica Nacional

1 — Os espaços da REN estão incluídos nesta área e encontram-se delimitados na carta de condicionantes e nas cartas de ordenamento, de acordo com o publicado no *Diário da República* (Portaria n.º 1045/93, de 18 de Outubro).

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

Artigo 29.º

Área de biótipos do projecto CORINE

1 — Os espaços referentes aos biótipos do projecto CORINE n.º C00000091, de Nave de Haver-Aldeia da Ponte, estão incluídos nesta área, correspondendo a espaços naturais a preservar, do tipo «formação vegetal».

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

Artigo 30.º

Solos e subsolos mineralizados a defender

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

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

CAPÍTULO V

Disposições complementares

Artigo 31.º

Outras servidões

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

- Protecção às estradas nacionais (Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro);
- Protecção ao caminho de ferro (Decreto-Lei n.º 39 780, de 21 de Agosto de 1954);
- Protecção às linhas de alta e média tensão (Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de Junho, e Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro);
- Domínio público hídrico (Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro);
- Protecção às barragens e albufeiras (Decreto-Lei n.º 2/88, de 20 de Janeiro);
- Vizinhança das nascentes de água (Decreto-Lei n.º 15 401, de 17 de Abril de 1928);
- Vizinhança dos marcos geodésicos (Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril);
- Protecção aos recursos mineiros (Decretos-Leis n.ºs 88/90, 89/90 e 90/90, de 16 de Março);
- Vizinhança de pedreiras (Decreto-Lei n.º 227/82, de 14 de Julho);
- Protecção a imóveis classificados (Lei n.º 13/85, de 6 de Julho);
- Vizinhança de estabelecimentos insalubres, incómodos e perigosos (Portaria n.º 6065, de 30 de Março de 1929);
- Vizinhança de fábrica de explosivos (Decreto-Lei n.º 142/79, de 23 de Maio);

Vizinhança da linha de fronteira (Decreto-Lei n.º 22/87, de 13 de Janeiro);
 Perímetros florestais (Decretos de 24 de Dezembro de 1901 e de 24 de Dezembro de 1903);
 Regime florestal — áreas de risco de incêndio (Decreto Regulamentar n.º 55/81, de 18 de Dezembro); áreas ardidas (Decreto-Lei n.º 327/90);
 Reserva Natural da Serra da Malcata (Decreto-Lei n.º 294/81, de 16 de Outubro);
 Servidões radioeléctricas (Decretos-Leis n.ºs 597/93, de 7 de Novembro, e 181/70, de 28 de Abril).

Artigo 32.º

Instrução dos pedidos

1 — Todos os pedidos de licenciamento particulares referentes a projectos de obras, pedidos de informação prévia ou loteamentos deverão apresentar os limites exactos de parcela ou propriedade marcados sobre o extracto do levantamento aerofotogramétrico ou sobre a planta topográfica, de acordo com a delimitação descrita na Conservatória do Registo Predial.

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

Artigo 33.º

Vigência do Plano

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

Artigo 34.º

Margem de adaptação

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

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

Artigo 35.º

Aplicação

1 — O presente Regulamento aplica-se a todos os processos entrados na Câmara Municipal depois da publicação do despacho ratificativo do Governo no *Diário da República*.

2 — Os processos pendentes na Câmara Municipal à data da entrada em vigor do presente Plano serão apreciados tendo em conta as deliberações municipais tomadas sobre os mesmos, respeitando os direitos adquiridos, mas obviando distorções graves à implementação do Plano.

3 — Um ano após a entrada em vigor do presente Regulamento, os processos pendentes referidos no n.º 2 são obrigatoriamente apreciados e decididos de acordo com o presente Plano.

Artigo 36.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

1 — São propostas no presente Plano Director Municipal as seguintes unidades operativas de planeamento e gestão:

- UO 1 — Plano de Urbanização para a Vila do Sabugal;
- UO 2 — Plano de Urbanização para o Aglomerado do Soito;
- UO 3 — Plano de Pormenor de Salvaguarda da Área do Castelo do Sabugal;
- UO 4 — Plano de Pormenor de Salvaguarda de Sortelha;
- UO 5 — Plano de Pormenor para as Termas do Cró;
- UO 6 — Plano de Ordenamento da Reserva Natural da Serra da Malcata;

UO 7 — Cartas de ordenamento para os aglomerados de:

Vale de Espinho;
 Aldeia Velha;
 Quadrazais;
 Santo Estêvão;
 Bendada;
 Aldeia da Ponte;
 Aldeia do Bispo;
 Cerdeira;
 Malcata;
 Casteleiro.

2 — A área correspondente à UO 4 será objecto de estudo detalhado visando a elaboração e aprovação do plano de salvaguarda no prazo de dois anos, e esta área abrange a zona de protecção legalmente instituída, bem como uma faixa envolvente, por forma a garantir o necessário enquadramento.

3 — Até à elaboração do Plano de Pormenor de Salvaguarda de Sortelha, o licenciamento das construções e a alteração do relevo carecem de parecer prévio vinculativo da CCRC e dos serviços regionais do IPPAR ou dos monumentos nacionais.

Regulamento para a Área do Castelo e Núcleos Antigos dos Aglomerados

Preâmbulo

1 — A defesa do património edificado constitui uma das formas pela qual uma comunidade pode preservar a sua identidade, a sua história, o fio condutor que une o presente aos acontecimentos do passado. Esta memória do passado e da história é, nos seres humanos como nos seus aglomerados, a condição de coesão psicológica e de identificação consigo mesmo, aquilo que permite, nas palavras do historiador José Mattoso, «lutar contra a degradação provocada pelo tempo».

2 — Este «património edificado» é constituído não só pelos monumentos ou edifícios de valor representativo, mas também pelas construções que os envolvem, que lhes dão o enquadramento, por mais modestas que sejam. Edifícios domésticos e construções eruditas constituem os testemunhos da vida passada de uma comunidade, e o seu valor tem, por esse motivo, de ser encontrado no conjunto, e não em monumentos isolados.

3 — Outro aspecto a considerar é a elevada qualidade estética e ambiental dos aglomerados tradicionais, fruto do seu crescimento lento ao longo de grandes períodos de tempo, da sua simbiose com a paisagem envolvente por via da utilização de materiais de construção locais. Daqui resultam obras de arquitectura espontânea e núcleos urbanos fortemente personalizados, ruas, largos e praças com espaços originais, que provocam emoção ao serem cotemplados pela primeira vez.

4 — A industrialização e os novos materiais e ritmos de construção vieram uniformizar os edifícios e os aglomerados, que perderam a forte individualidade e carácter que tanto distinguem as áreas urbanas tradicionais. Por toda a Europa a descaracterização acentuada das cidades, até aos anos 70, levou a uma inversão das políticas urbanas e a um forte investimento nos velhos centros históricos escapados da moda das demolições em nome do desenvolvimento e do progresso.

5 — Ao procurar a preservação de um núcleo urbano tradicional, algumas questões têm de ser ponderadas e judiciosamente tratadas pelos responsáveis municipais.

Por um lado, não pode adoptar-se uma atitude de mero restauro, conservando «em álcool» um tecido que se quer vivo e onde as pessoas gostem de viver. As vilas e cidades sempre se adaptaram e moldaram aos novos usos e costumes e os edifícios não fugiram à regra. Novas utilizações, ampliações, adaptações e «colagens» foram sendo feitas ao longo dos tempos e das modas. Também hoje é necessário garantir condições de utilização dentro dos novos padrões de conforto e estilo de vida, sem o que «salvam-se as pedras e morrem os homens». Não pode, porém, adoptar-se uma atitude irresponsável de aceitar demolições sistemáticas dos edifícios antigos ou a sua reconstrução com total alteração dos materiais e imagem originais. Nem que seja com o pretexto de «fazer melhor» ou de «imitar o antigo (?)». Um edifício demolido é um património destruído, já que é um pouco de história que se perdeu, uma peça do conjunto que foi sacrificada, um valor de arquitectura espontânea que se eliminou, um elemento de personalidade própria do aglomerado que desapareceu. Se o processo não for travado, o tempo se encarregará de apagar totalmente a identidade original do aglomerado, que, de certa maneira, morre.

O presente Regulamento pretende fundamentalmente impor uma lógica de restauro dos edifícios ou pormenores construtivos deteriorados pela acção do tempo e uma lógica de «desrestauro» para os edifícios ou pormenores descaracterizados pela acção dos homens.

Trata-se de conciliar a recuperação e a preservação da área do Castelo do Sabugal e núcleos antigos dos aglomerados — o que ainda resta deles — com a renovação e reutilização dos edifício e dos espaços às novas aspirações e estilo de vida dos residentes, propondo à autarquia um conjunto simples de regras que permitam uma gestão continuada, coerente e educativa dos municípios. O que ele não contempla, porque não pode contemplar tudo, será remetido para a decisão caso a caso, pressupondo a capacidade local de decidir com inteligência e bom senso — até porque, na falta destes predicados, não há regulamento que sirva para o que quer que seja...

Artigo 1.º

Designação

Estão incluídas nesta designação as áreas delimitadas na carta de ordenamento do Sabugal e designadas «área do Castelo».

Ficam ainda abrangidos por este regime os núcleos antigos dos restantes aglomerados, nos termos do artigo 16.º do Regulamento do Plano Director Municipal, designados «núcleos antigos dos aglomerados».

Artigo 2.º

Âmbito e aplicação

1 — É aplicável nesta área toda a regulamentação geral em vigor, assim como as disposições do capítulo II do Regulamento do Plano Director Municipal, de que o presente faz parte integrante.

2 — Em todos os casos em que a aplicação integral daquela regulamentação seja incompatível com a recuperação de imóveis, poder-se-á dispensar da aplicação das mesmas, no espírito e na letra dos artigos 63.º e 64.º do capítulo II do RGEU.

Artigo 3.º

Reconstruções e recuperações

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

Artigo 4.º

Demolições parciais

1 — São permitidas as demolições do interior de edifícios para melhorar as condições de habitabilidade ou de salubridade, desde que se mantenha a volumetria e a fachada existente.

2 — Poderão ser introduzidas alterações à fachada apenas se tal for estritamente necessário para melhorar as condições de ventilação ou iluminação.

Artigo 5.º

Demolições totais

1 — São proibidas as demolições totais de edifícios em bom estado de conservação para construir de novo no mesmo local.

2 — Só serão permitidas demolições totais de edifícios se for declarado o estado de ruína iminente, por vistoria municipal requerida para o efeito.

3 — Poderá ser exigida a reconstrução total do imóvel, mantendo a volumetria, fachadas e materiais preexistentes.

Artigo 6.º

Substituição de caixilhos, alpendres, guardas e degraus

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

1 — As caixilharias originais de madeira deverão ser restauradas ou substituídas por outras iguais, não devendo ser ocultadas com estores exteriores, qualquer que seja o material; os peitoris e soleiras não devem sofrer quaisquer acrescentos ou substituições em mármore ou granito serrado.

2 — Os alpendres e guardas deverão ser restaurados ou substituídos por elementos iguais, não sendo de admitir o betão ou gradeamentos em alumínio.

3 — Os degraus exteriores em mau estado deverão ser restaurados com blocos de pedra da mesma natureza e nunca substituídos por betão ou revestidos a mármore ou granito serrado.

Artigo 7.º

Substituição de paredes

1 — A substituição de paredes exteriores em granito à vista só poderá autorizar-se quando exista manifesto perigo de aluimento, devendo sempre ser substituídas por paredes de igual aparelho, preferencialmente recorrendo ao desmonte e reconstrução da parede preexistente.

2 — A reconstrução ou reparação de paredes em granito aparente não se deverá fazer pelo processo de abrir e cimentar as respectivas juntas. A junta entre as pedras deve ser rachoada com pedra miúda, à maneira tradicional.

Artigo 8.º

Coberturas

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

Artigo 9.º

Ampliações em altura

1 — Não deverão permitir-se, em regra, ampliações em altura na área do Castelo do Sabugal ou dos núcleos antigos dos aglomerados.

2 — A autorização eventual da elevação da cêrcea preexistente fica sujeita a uma apreciação caso a caso, desde que não haja prejuízo pela envolvente e seja considerado necessário ao complemento da habitação inferior.

Artigo 10.º

Construções de raiz

1 — As construções de raiz a executar em falhas da malha urbana deverão integrar-se nas características da envolvente, nomeadamente respeitando alinhamentos e cêrceas.

2 — O projecto não deverá dispensar a participação e responsabilidade de arquitecto, nos termos do n.º 4 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 73/73, de 28 de Fevereiro, dado que, mais do que fornecer receitas ou modelos, interessa aqui salvaguardar a qualidade da intervenção.

3 — Recomenda-se, em princípio, a utilização de alvenaria de pedra com junta seca, a madeira em caixilharias e alpendres e a telha cerâmica tradicional nas coberturas. Não devem utilizar-se, por caracterizantes, os seguintes materiais e acabamentos: alumínio anodizado e cores metalizadas; mármore; estores exteriores de plástico; telha de betão ou fibrocimento; azulejos; rebocos chapiscados ou tintas texturadas.

4 — As condicionantes deste artigo aplicam-se igualmente às ampliações e substituições referidas nos artigos anteriores. A exigência constante do n.º 2 será dispensada quando se trate de obras de restauro ou substituição de pequena dimensão ou responsabilidade.

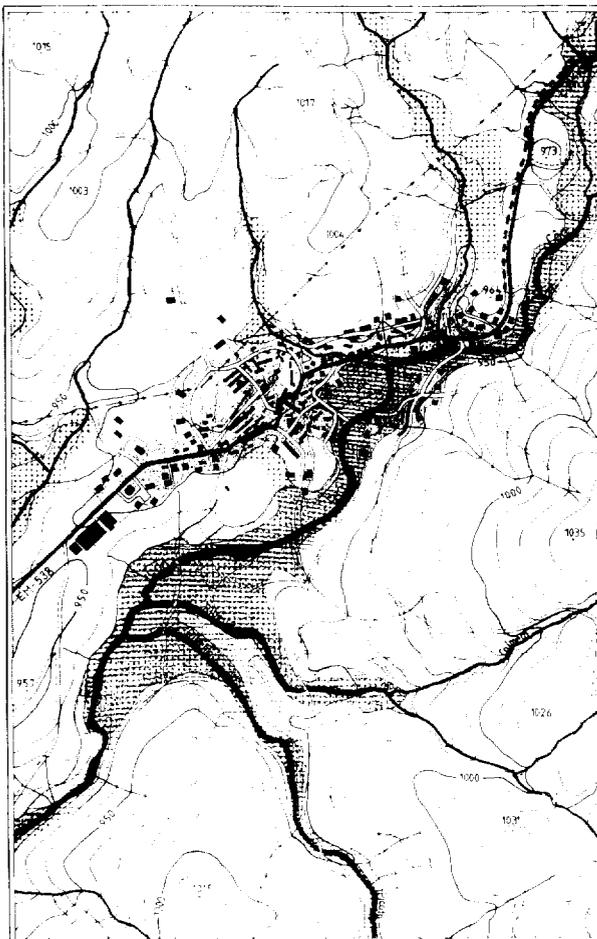
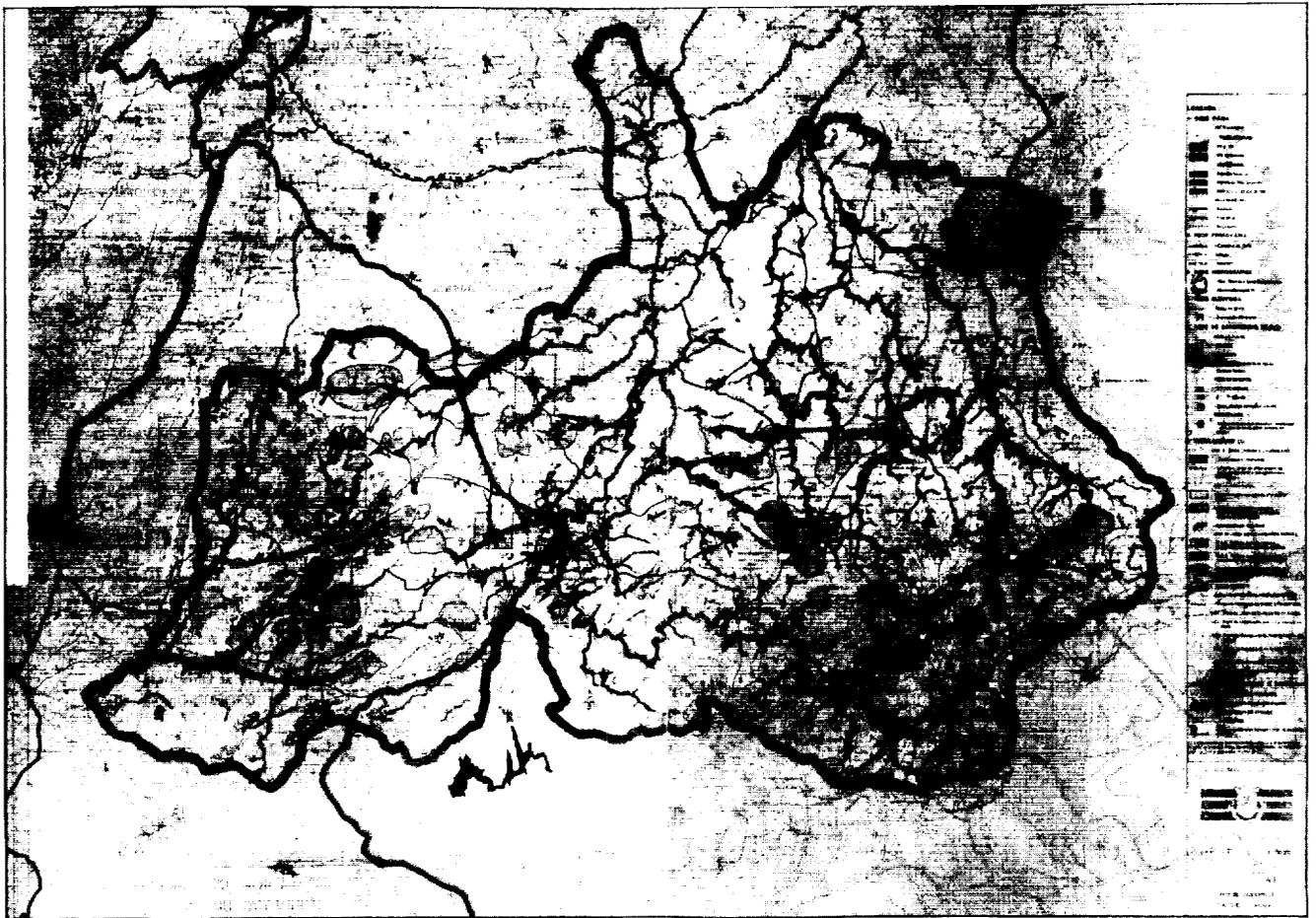
Artigo 11.º

Desrestauro

1 — As disposições dos artigos anteriores relativas ao respeito pelas preexistências não se aplicam às construções já remodeladas nos anos mais recentes. Nestas deverá a Câmara Municipal encorajar ou condicionar obras a alterações na imagem exterior capazes de suprimir aspectos mais dissonantes, tais como cores, tratamento de vãos, varandas e gradeamentos, platibandas e morfologia e material das coberturas.

2 — Nas intervenções mais epidérmicas, respeitantes a rebocos, pinturas, placagens, estores exteriores, janelas de alumínio, etc., que não tenham implicado a destruição da estrutura preexistente, deverá ser reposta, tanto quanto possível, a imagem primitiva.

3 — Nas intervenções mais profundas e irreversíveis, tais como elevações de paredes, alargamento de vãos, alteração da morfologia das coberturas, platibandas salientes, escadarias exteriores, etc., procurar-se-á a qualificação do imóvel através de projecto de desrestauro, o qual deverá ser elaborado nos termos do artigo 10.º, com as respectivas adaptações.



**• CARTA DE ORDENAMENTO •
PERIMETRO URBANO DE FÓIOS**

1. REDE VIÁRIA

- ==== ESTRADA E CAMINHO MUNICIPAL
- ==== ARRUAIMENTOS URBANOS
- OUTRAS ESTRADAS E CAMINHOS

2. REDE HIDROGRÁFICA

- LINHAS DE ÁGUA PRINCIPAIS

3. REDE ELÉCTRICA

- ← ← ← LINHAS DE MÉDIA TENSÃO

4. REDE DE SANEAMENTO BÁSICO

REDE DE ÁGUAS

- CONDUITA ADUTORA

REDE DE ESGOTOS

- FOSSA SÉPTICA

5. REGULAMENTO

CAPÍTULO II - ÁREA URBANA E URBANIZÁVEL

- ÁREA URBANA E URBANIZÁVEL

EQUIPAMENTOS

- EXISTENTES

CAPÍTULO III - ÁREA RURAL

- ÁREA DE MATA E LINDA AGRÍCOLA A FLORESTAL A MANTER

CAPÍTULO IV - ÁREA DE SALVAGUARDA ESPECIAL

- ▨ R.A.N. RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

- ▨ R.E.N. RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

**CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES
(Outras Condicionantes)**

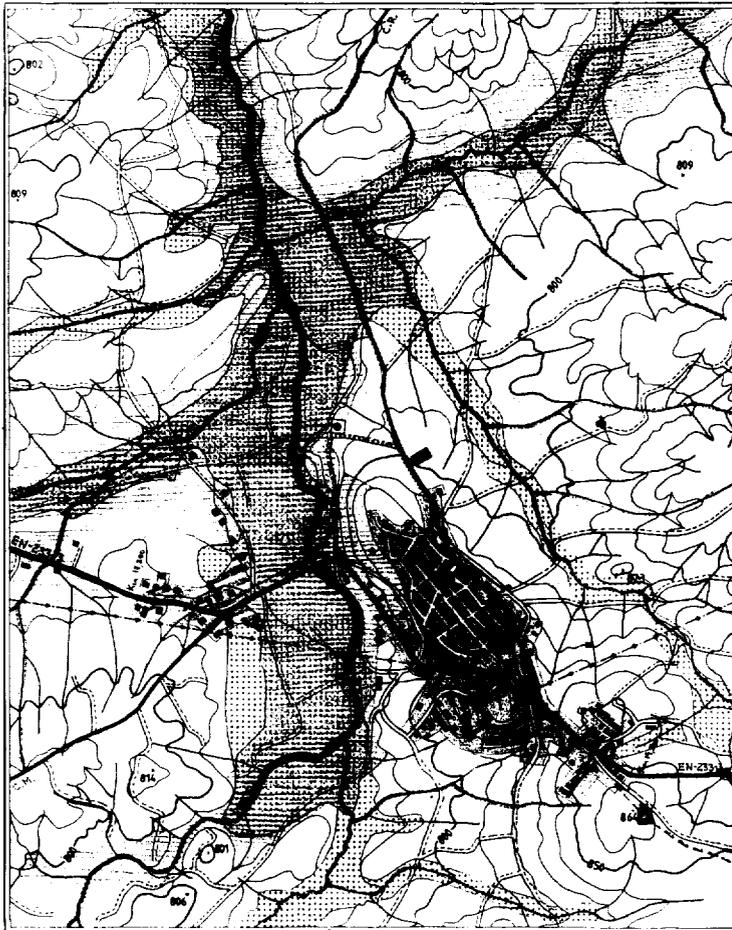
Z.P.A. ESCOLAS (12 m)

Z.P.A.S. ESTRADAS (D.L. 15/71)

DOMÍNIO PÚBLICO HÍDRICO (10 m)

DATA	JUNHO 79	ESCALA	1:30.000
PROJ.		DES.	<i>[Signature]</i>
		N.º CARTA	44

CARTA DE ORDENAMENTO
PERIMETRO URBANO DE FÓIOS



**• CARTA DE ORDENAMENTO •
PERÍMETRO URBANO DE ALFAIATES**

1. REDE VIÁRIA

- ESTRADA NACIONAL
- CAMINHO MUNICIPAL E RURAL
- ARRUAMENTOS URBANOS
- OUTRAS ESTRADAS E CAMINHOS

2. REDE HIDROGRÁFICA

- LINHAS DE ÁGUA PRINCIPAIS

3. REDE ELÉCTRICA

- ← ← ← LINHAS DE MÉDIA TENSÃO

4. REDE DE SANEAMENTO BÁSICO

- REDE DE ÁGUAS**
- RESERVÓRIO
 - — — CONDUITA ADUTORA
- REDE DE ESGOTOS**
- FOSSA SÉPTICA
 - COLECTOR

5. REGULAMENTO

- CAPÍTULO II - ÁREA URBANA E URBANIZÁVEL**
- ÁREA URBANA E URBANIZÁVEL
 - CONSTRUÇÃO CONDICIONADA
 - EQUIPAMENTOS
 - EXISTENTES
 - ESPAÇO LIVRE PÚBLICO EXISTENTE

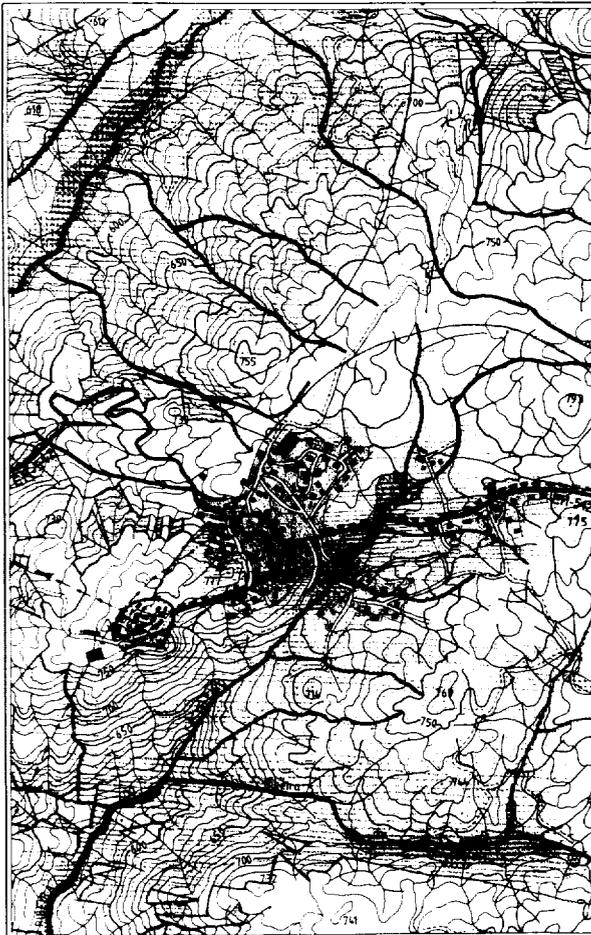
- CAPÍTULO III - ÁREA RURAL**
- ÁREA DE MATA E USO AGRÍCOLA E FLORESTAL A MANTER

- CAPÍTULO IV - ÁREA DE SALVAGUARDA ESTRITA**
- R.A.N. - RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL
 - R.E.N. - RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

- CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES (Outras Condicionantes)**
- Z.P. A IMÓVEIS CLASSIFICADOS (50 m)
- CASTELO (MN)
- CAPELA DA MISERICÓRDIA (IP)
- PELOURINHO (IP)
 - Z.P. A ESCOLAS (12 m)
 - Z.P. A MARCOS GEODÉSICOS (15 m)
 - Z.P. A ESTRADAS (D.L. 1371)
 - DOMÍNIO PÚBLICO HÍDRICO (10 m)

DATA:	JUNHO / 92	ESCALA:	1 : 10.000
PROJ.:		DES:	<i>[Signature]</i>
		N.º CARTA:	4.5

CARTA DE ORDENAMENTO
PERÍMETRO URBANO DE ALFAIATES



**• CARTA DE ORDENAMENTO •
PERÍMETRO URBANO DE SORTELHA**

1. REDE VIÁRIA

- ESTRADAS MUNICIPAIS
- ARRUAMENTOS URBANOS
- OUTRAS ESTRADAS E CAMINHOS

2. REDE HIDROGRÁFICA

- LINHAS DE ÁGUA PRINCIPAIS

3. REDE ELÉCTRICA

- ← ← ← LINHAS DE MÉDIA TENSÃO

4. REDE DE SANEAMENTO BÁSICO

- REDE DE ÁGUAS**
- — — CONDUITA ADUTORA

5. REGULAMENTO

- CAPÍTULO II - ÁREA URBANA E URBANIZÁVEL**
- ÁREA URBANA E URBANIZÁVEL
 - CONSTRUÇÃO CONDICIONADA
 - EQUIPAMENTOS
 - EXISTENTES

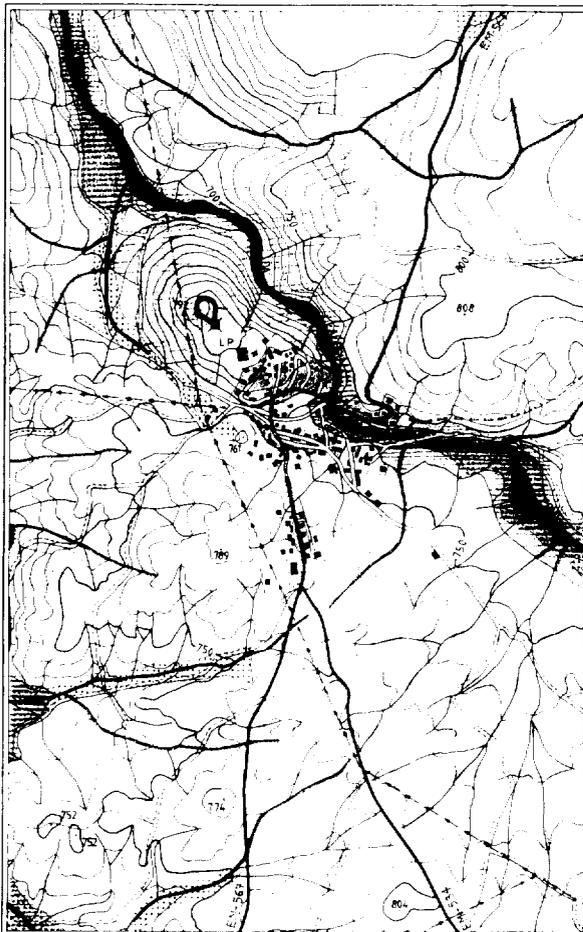
- CAPÍTULO III - ÁREA RURAL**
- ÁREA DE MATA E USO AGRÍCOLA E FLORESTAL A MANTER

- CAPÍTULO IV - ÁREA DE SALVAGUARDA ESTRITA**
- R.A.N. - RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL
 - R.E.N. - RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

- CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES (Outras Condicionantes)**
- Z.P. A IMÓVEIS CLASSIFICADOS (50 m)
- CASTELO (MN)
- PELOURINHO (IP)
 - Z.P. A ESCOLAS (12 m)
 - Z.P. A MARCOS GEODÉSICOS (15 m)
 - Z.P. A ESTRADAS (D.L. 1371)
 - DOMÍNIO PÚBLICO HÍDRICO (10 m)

DATA:	JUNHO / 92	ESCALA:	1 : 10.000
PROJ.:		DES:	<i>[Signature]</i>
		N.º CARTA:	4.6

CARTA DE ORDENAMENTO
PERÍMETRO URBANO DE SORTELHA



• CARTA DE ORDENAMENTO •
PERÍMETRO URBANO DE VILAR MAIOR

1. REDE VIÁRIA

- ESTRADAS MUNICIPAIS
- ARRUAmentos URBANOS
- OUTRAS ESTRADAS E CAMINHOS

2. REDE HIDROGRÁFICA

- LINHAS DE ÁGUA PRINCIPAIS

3. REDE ELÉCTRICA

- ← ← ← LINHAS DE MÉDIA TENSÃO

4. REDE DE SANEAMENTO BÁSICO

REDE DE ÁGUAS

- - - CONDUITA ADUTORA

5. REGULAMENTO

CAPÍTULO II - ÁREA URBANA E URBANIZÁVEL

- ÁREA URBANA E URBANIZÁVEL

EQUIPAMENTOS

- EXISTENTES
- LP ESPAÇO LIVRE PÚBLICO PROPOSTO

CAPÍTULO III - ÁREA RURAL

- ÁREA DE MATA E USO AGRÍCOLA E FLORESTAL A MANTER

CAPÍTULO IV - ÁREA DE SALVAGUARDA ESTRITA

- R.A.N. - RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL
- R.E.N. - RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

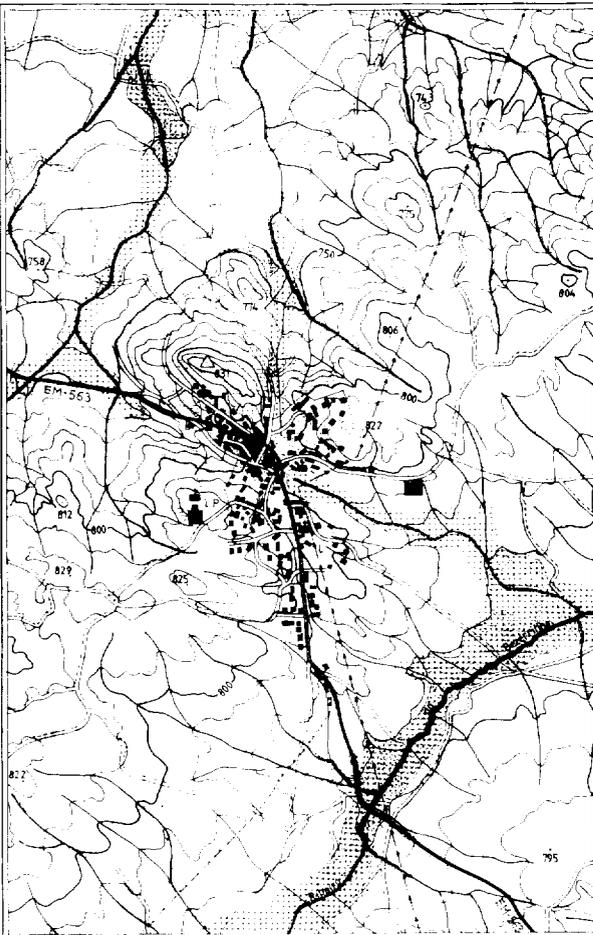
CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES (Outras Condicionantes)

- Z.P. A IMÓVEIS CLASSIFICADOS E EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO (50 m)
 - PELOURINHO (IP)
 - IGREJA DE S. PEDRO (VC)
 - CASTELO
 - PONTE
 - RUÍNAS DA IGREJA DE STA MARIA DO CASTELO

- Z.P. A ESCOLAS (12 m)
- Z.P. A MARCOS GEODÉSICOS (15 m)
- Z.P. AS ESTRADAS (D.L. - 13/71)
- DOMÍNIO PÚBLICO HÍDRICO (10 m)

DATA	JUNHO / 92	ESCALA	1 10 000
PROJ.		DES	[Signature]
		N.º CARTA	4.7

CARTA DE ORDENAMENTO
PERÍMETRO URBANO DE VILAR MAIOR



• CARTA DE ORDENAMENTO •
PERÍMETRO URBANO DE VILA DO TOURO

1. REDE VIÁRIA

- ESTRADA MUNICIPAL
- ARRUAmentos URBANOS
- OUTRAS ESTRADAS E CAMINHOS

2. REDE HIDROGRÁFICA

- LINHAS DE ÁGUA PRINCIPAIS

3. REDE ELÉCTRICA

- ← ← ← LINHAS DE MÉDIA TENSÃO

4. REDE DE SANEAMENTO BÁSICO

REDE DE ÁGUAS

- RESERVATÓRIO
- - - CONDUITA ADUTORA

5. REGULAMENTO

CAPÍTULO II - ÁREA URBANA E URBANIZÁVEL

- ÁREA URBANA E URBANIZÁVEL

EQUIPAMENTOS

- EXISTENTES
- L ESPAÇO LIVRE PÚBLICO EXISTENTE
- LP ESPAÇO LIVRE PÚBLICO PROPOSTO

CAPÍTULO III - ÁREA RURAL

- ÁREA DE MATA E USO AGRÍCOLA E FLORESTAL A MANTER

CAPÍTULO IV - ÁREA DE SALVAGUARDA ESTRITA

- R.A.N. - RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL
- R.E.N. - RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES (Outras Condicionantes)

- Z.P. A IMÓVEIS CLASSIFICADOS (50 m) PELOURINHO (IP)
- Z.P. A ESCOLAS (12 m)
- Z.P. A MARCOS GEODÉSICOS (15 m)
- Z.P. AS ESTRADAS (D.L. - 13/71)

DATA	JUNHO / 92	ESCALA	1 10 000
PROJ.		DES	[Signature]
		N.º CARTA	4.8

CARTA DE ORDENAMENTO
PERÍMETRO URBANO DE VILA DO TOURO