

**MUNICÍPIO DE ALIJÓ****Aviso n.º 14663/2021**

Sumário: Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Alijó.

Alteração por Adaptação ao Plano Diretor Municipal de Alijó

José Rodrigues Paredes, Presidente da Câmara Municipal de Alijó, torna público que a Câmara Municipal de Alijó, aprovada na sua reunião pública de 31 de maio 2021 deliberou por unanimidade aprovar por declaração, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial — RJIGT) a alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal (PDM) de Alijó, para a transposição do Plano de Ordenamento das Albufeiras de Régua e Carrapatelo (POARC).

De acordo com o disposto no n.º 4, do artigo 121.º, do RJIGT, a referida declaração foi transmitida à Assembleia Municipal de Alijó, em sessão ordinária de 30 de junho de 2021 e posteriormente será enviada à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte.

Assim, e em conformidade com o disposto na alínea k), n.º 4, do artigo 191.º, do RJIGT, publica-se a deliberação da Câmara Municipal de Alijó, que aprovou, por declaração, a alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal de Alijó, consubstanciada no Regulamento do PDM.

12 de julho de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal de Alijó, *José Rodrigues Paredes*.

Regulamento do Plano Diretor Municipal de Alijó**Alterações**

O artigo 23.º do Plano Diretor Municipal de Alijó, passa a ter a seguinte redação:

SECÇÃO VI**Albufeiras da Régua e do Carrapatelo****Artigo 23.º****Regime**

1 — A área das albufeiras da Régua e do Carrapatelo abrange o plano de água e a zona terrestre de proteção com a largura de 500 m, na horizontal, contada a partir do nível pleno de armazenamento (NPA) que é de 73,5 m para a albufeira da Régua e de 46,5 m para a albufeira do Carrapatelo.

2 — A área das Albufeira da Régua e do Carrapatelo definem como principais usos a produção de energia e o abastecimento público.

3 — A área das Albufeiras da Régua e do Carrapatelo e respetiva zona de proteção encontra-se identificada na planta de ordenamento e condicionantes, constando o seu regime de salvaguarda e regras de gestão do presente regulamento.

4 — A área das Albufeiras da Régua e do Carrapatelo está sujeita a diferentes níveis de proteção:

a) A zona de proteção corresponde à zona com uma largura de 500 m contados a partir da linha do nível de pleno armazenamento (NPA) da albufeira;

b) A zona de reserva corresponde à área marginal à albufeira compreendida na zona de proteção com uma largura de 50 m contados a partir do seu NPA.

5 — A zona de proteção da albufeira está sujeita ao regime dos espaços naturais.

6 — As unidades industriais preexistentes localizadas na zona de proteção devem ser objeto de ações de reconversão, designadamente no que respeita ao tratamento de efluentes produzidos, devidamente licenciados pelas entidades competentes.

7 — A zona reservada da albufeira tem a natureza de área *non aedificandi*, sendo apenas admissível a instalação de equipamentos e infraestruturas de apoio à utilização dos planos de água, permitindo-se, como exceção, a recuperação de edifícios existentes, devidamente enquadrados na paisagem e no meio ambiente, para fins turísticos e habitacionais, a autorizar caso a caso, e desde que devidamente justificados face ao programa do empreendimento pretendido e salvaguardadas as situações de risco de inundação.

8 — Na zona reservada da albufeira são interditas as seguintes práticas e atividades:

- a) Alterações da topografia e do relevo natural dos solos e destruição do coberto vegetal;
- b) Abertura de vias e de acessos e de equipamentos de apoio aos planos de água, fora das localizações fixadas na Planta de Ordenamento.

Regulamento do Plano Diretor Municipal de Alijó

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Âmbito Territorial

O presente Regulamento estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no âmbito do Plano Diretor Municipal de Alijó, adiante designado por PDM ou Plano, que abrange a totalidade do território do concelho de Alijó.

Artigo 2.º

Objetivos e Estratégia

1 — O presente Plano resulta do processo de revisão do Plano Diretor Municipal, decorrendo da necessidade da sua adequação às disposições do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aos diversos planos sectoriais e regionais publicados e em curso e à evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais entretanto ocorridas.

2 — O Plano tem como objetivo principal a consolidação do papel do concelho de Alijó no contexto regional, a que correspondem os seguintes objetivos estratégicos:

- a) Garantir a plena inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes;
- b) Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho;
- c) Promover o desenvolvimento policêntrico do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão do território;
- d) Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural;
- e) Consolidar o papel e a importância económica do setor vitivinícola;
- f) Reforçar o turismo como uma atividade geradora de mais-valias;
- g) Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos;
- h) Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços.



Artigo 3.º

Composição do plano

1 — O PDM de Alijó é constituído pelos seguintes elementos:

a) Regulamento;

b) Planta de ordenamento desdobrada em:

i) Classificação e qualificação do solo — Planta 1A (escala 1:25.000);

ii) Classificação acústica — Planta 1B (escala 1:25.000);

c) Planta de condicionantes desdobrada em:

i) Servidões e restrições de utilidade pública — Planta 2A (escala 1:25.000);

ii) Outras servidões e restrições de utilidade pública — Planta 2B (escala 1:25.000), contendo a identificação das áreas com perigosidade de incêndio das classes alta e muito alta e as áreas florestais percorridas por incêndios;

2 — Acompanham o PDM de Alijó os seguintes elementos:

a) Estudos de caracterização do território municipal;

b) Relatório de fundamentação das soluções adotadas;

c) Programa geral de execução e financiamento;

d) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;

e) Plantas Complementares:

i) Planta de enquadramento regional — Planta 3A (escala 1:100.000);

ii) Planta da situação existente — Planta 3B (escala 1:25.000);

iii) Planta da rede viária do concelho — Planta 3C (escala 1:25.000);

iv) Planta do património — 3D (escala 1:25.000);

v) Planta das unidades operativas de planeamento e gestão — 3E (escala 1:25.000);

vi) Planta de riscos naturais — 3F (escala 1:25.000);

vii) Planta da estrutura ecológica municipal — 3G (escala 1:25.000);

viii) Planta de compromissos urbanísticos — 3H (escala 1:25.000);

f) Relatório ambiental;

g) Carta educativa.

3 — A Planta de Condicionantes — Defesa da Floresta contra Incêndios deverá ser atualizada anualmente, pela Câmara Municipal no que se refere às áreas florestais percorridas por incêndios, integrante do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios, de acordo com a informação validada pela entidade com competência sobre esta matéria, seguindo os procedimentos definidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Artigo 4.º

Instrumentos de gestão territorial a observar

Enquanto não forem alterados, revistos ou suspensos serão observadas as disposições dos instrumentos de gestão territorial em vigor, nomeadamente:

a) Plano da Bacia Hidrográfica do Douro, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 19/2001, de 10 de dezembro;

b) Plano de Ordenamento das Albufeiras da Régua e do Carrapatelo, publicado em 23 de março de 2002, através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 62/2002;

c) Plano Intermunicipal do Alto Douro Vinhateiro, publicado em 22 de setembro de 2003, através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 150/2003;

d) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Douro, publicado em 22 de janeiro de 2007, através do Decreto Regulamentar n.º 4/2007.

Artigo 5.º

Definições

1 — Para efeitos deste Regulamento, entende-se por:

a) Área de Construção do Edifício: Somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar;

b) Área de Reserva Urbanística: Corresponde à área mínima a prever para a implantação do equipamento;

c) Altura da Fachada: Dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;

d) Assento de Lavoura: Conjunto de infraestruturas com funções de armazenagem, aprovisionamento, proteção e gestão da exploração agrícola e/ou florestal;

e) Anexos de Pedreiras: Instalações e oficinas para serviços integrantes ou auxiliares de exploração de massas minerais e exclusivamente afetos àquela, nomeadamente as oficinas para a manutenção dos meios mecânicos utilizados, as instalações para acondicionamento das substâncias extraídas, para os serviços de apoio imprescindíveis aos trabalhadores, bem como os estabelecimentos de indústria extrativa;

f) Categoria de Espaço: Identificação da qualificação do solo, sendo definida em função da utilização dominante que nele pode ser instalada ou desenvolvida, atendendo à sua classificação como solo rural ou urbano;

g) Cave: O piso cuja cota inferior da laje de teto esteja, no máximo, 0,80 m acima da cota da via pública que dá acesso ao prédio, medida no ponto médio da fachada respetiva;

h) Cedência Média: A área a ceder ao município e integrando as parcelas propostas no Plano e destinadas a zonas verdes públicas, equipamentos e eixos estruturantes, e resultante do quociente entre estas áreas e a área bruta de construção admitida, excluindo a correspondente a equipamentos públicos;

i) Cota de Referência (implantação): Cota altimétrica a considerar no ponto médio, na horizontal, da linha da intersecção da fachada principal de um edifício com o solo, para efeitos de referência de Cércea e outros parâmetros altimétricos respeitantes à implantação e configuração volumétrica do edifício. Nos casos em que a fachada principal do edifício confina com ou é adjacente a uma via pública, cumprindo um alinhamento estabelecido, a cota altimétrica a considerar para a cota de referência é a do ponto do eixo da via que corresponde, na perpendicular à respetiva diretriz, ao ponto médio acima referido; quando um edifício confina com mais de uma via pública, a via a considerar é a que se situa a cota altimétrica inferior. Nos casos em que a implantação do edifício fica afastada da via pública, não estando estabelecido alinhamento de fachada a cumprir, aquela cota altimétrica é a do próprio ponto médio em questão;

j) Colmatação: Em solo urbano o preenchimento com edificação de um ou mais prédios contíguos, situados entre edificações existentes, na mesma frente urbana, não distanciados entre si mais de 30 metros;

k) Cota de Soleira: Cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício;

l) Depósitos minerais: todas as ocorrências minerais existentes em território nacional e nos fundos marinhos da zona económica exclusiva que, pela sua raridade, alto valor específico ou importância na aplicação em processos industriais das substâncias nelas contidas, se apresentam com especial interesse para a economia nacional;

m) Edifício Anexo: Edifício destinado a um uso complementar e dependente do edifício principal;

n) Exploração Agrícola: Unidade técnico-económica, que pode envolver vários prédios não contíguos, na qual se desenvolve a atividade agrícola, silvícola e ou pecuária, caracterizada



pela utilização em comum dos meios de produção, submetida a uma gestão única, independentemente do título de posse, do regime jurídico e da área ou localização, e que inclui o assento de lavoura;

o) Frente Urbana: A superfície em projeção vertical definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública ou compreendida entre duas vias públicas sucessivas que nela concorrem;

p) Índice de Utilização do Solo: Quociente entre a área total de construção e a área de solo a que o índice diz respeito;

q) Lote: Prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais;

r) Massas Minerais: rochas e ocorrências minerais não qualificadas legalmente como depósito mineral;

s) Moda da Altura das Fachadas: Altura das Fachadas que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana edificada;

t) Parcela: Porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente;

u) Prédio: É uma parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência;

v) Subcategoria de Espaço: Subdivisão de uma categoria do solo quando se verifica a necessidade de definir uma qualificação do solo mais específica, dentro de uma mesma categoria do solo;

x) Usos de Interesse Público: São todos os usos de iniciativa da Câmara Municipal, das Juntas de Freguesia, do Estado ou privada, inerentes aos equipamentos de utilização coletiva que, nomeadamente, sejam promotores das atividades culturais, recreativas, de solidariedade social, do ensino, da saúde, segurança e proteção civil e administrativos. Bem como outro tipo de situações consideradas de interesse público;

z) Via Pública: Área de solo do domínio público destinada à circulação de pessoas e/ou veículos motorizados, compreendendo as faixas de rodagem destinadas à circulação de veículos, as áreas de estacionamento marginal às faixas de rodagem, os passeios, praças, os separadores centrais e laterais e outros espaços que, direta ou indiretamente, beneficiem a circulação e o espaço público.

2 — O restante vocabulário urbanístico constante deste Regulamento tem o significado que lhe é atribuído no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, no Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação de Alijó e pela Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano.

CAPÍTULO II

Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 6.º

Identificação e Regime

1 — No território do município de Alijó incidem as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, assinaladas, quando a escala o permite, na Planta de Condicionantes:

a) Recursos Hídricos:

i) Zonas inundáveis;

ii) Albufeiras de Águas Públicas;

iii) Domínio Hídrico;

b) Recursos Geológicos:

- i)* Concessão de Água Mineral Natural;
- ii)* Concessões Mineiras;

c) Recursos Agrícolas e Florestais:

- i)* Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- ii)* Regime Florestal (Perímetro Florestal das Serras de São Domingos e Escarção);
- iii)* Árvores de Interesse Público (*Platanus x acerifolia*, *Tilia tomentosa* Moench);
- iv)* Espécies Arbóreas Protegidas (sobreiro, azinheira e oliveira);
- v)* Áreas Florestais Percorridas por Incêndios;
- vi)* Áreas de Perigosidade de Incêndio Alta e Muito Alta;

d) Recursos Ecológicos:

- i)* Reserva Ecológica Nacional (REN);

e) Infraestruturas:

- i)* Rede Viária;
- ii)* Rede Ferroviária (Linha do Douro);
- iii)* Via Navegável do Douro;
- iv)* Cais do Pinhão;
- v)* Saneamento;
- vi)* Abastecimento de Água;
- vii)* Rede Elétrica (Linhas de Alta Tensão);
- viii)* Telecomunicações (Antenas);
- ix)* Postos de Vigia (Burneira);
- x)* Vértices Geodésicos;

f) Património:

- i)* Área Classificada como Monumento Nacional/Património Mundial e respetiva zona de proteção;
- ii)* Imóveis Classificados e em Vias de Classificação;
- iii)* Edifícios e Construções de Interesse Público.

2 — A ocupação, o uso e a transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no ponto anterior, obedecem ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do Plano que com elas sejam compatíveis.

Artigo 7.º**Reserva Ecológica Nacional**

1 — Nas áreas de REN incluídas na área de intervenção do ADV, bem como na Região Demarcada do Douro, aplicam-se as seguintes disposições, sem prejuízo do cumprimento do regime fora daquela Reserva:

a) As movimentações de terras e destruição do coberto vegetal não podem implicar a obstrução ou destruição das linhas de drenagem natural nem a alteração da morfologia das margens dos cursos de água, bem como da sua vegetação, com a exceção de movimentos de terras necessários à execução de estruturas de acostagem da Via Navegável do Douro, de forma a não prejudicar a sua execução, particularmente no cais do Pinhão;

b) As plantações em encostas com declive superior a 50 % são interditas, salvo quando a parcela de destino estiver ocupada por vinha ou outra cultura permanente, ou ainda por mortórios, caso em que poderá ser efetuada em micropatamares;



c) As plantações em encostas com declive compreendido entre 40 % e 50 % poderão ser efetuadas em patamares estreitos de uma linha ou micropatamares;

d) A plantação da vinha “ao alto” só pode ser efetuada em encostas ou parcelas com declive inicial da encosta inferior a 40 %, exceto quando os solos sejam antrosolos, com maior suscetibilidade à erosão, nomeadamente os correspondentes à unidade cartográfica Tasdx 1.1 da carta de solos de Trás-os-Montes, onde o limite máximo é de 30 %;

e) As plantações em parcelas já ocupadas por vinha, olival ou amendoal armados com muros, ou ainda por mortórios, tem de ser feita com recurso a patamares estreitos ou micropatamares, mantendo muros de suporte, salvo nos casos em que a DRAPN dê parecer favorável à sua remoção;

f) É interdita a destruição de valores patrimoniais vernáculos (muros de pedra, edifícios vernáculos, calçadas de pedra, mortórios), bem como de núcleos de vegetação arbórea.

2 — As novas edificações habitacionais para fixação em regime de residência própria e permanente dos agricultores apenas serão autorizadas em solos de REN desde que integradas em espaços agrícolas ou espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, de acordo com a delimitação constante na Planta de Ordenamento, e nas condições estabelecidas no regime da REN.

3 — As ampliações de edificações existentes, nomeadamente as habitacionais, os empreendimentos turísticos e os equipamentos de utilização coletiva obedecem aos requisitos estabelecidos no regime da REN.

CAPÍTULO III

Uso do Solo

SECÇÃO I

Qualificação do Solo Rural e Urbano

Artigo 8.º

Identificação

Para efeitos do disposto no presente Regulamento, o território do Plano inclui solo rural e solo urbano, a que correspondem as seguintes categorias de espaço, tal como delimitado na Planta de Ordenamento:

1 — Solo rural:

a) Espaços agrícolas ou florestais:

- i) Espaços agrícolas;
- ii) Espaços de uso múltiplo;
- iii) Espaços florestais de conservação;
- iv) Espaços florestais de produção;

- b) Espaços naturais;
- c) Espaços culturais;
- d) Espaços destinados a equipamentos.

2 — Solo urbano:

a) Solos urbanizados:

- i) Espaços centrais I;
- ii) Espaços centrais II;
- iii) Espaços residenciais de nível I;



- iv) Espaços residenciais de nível II;
- v) Espaços de uso especial;
- vi) Espaços de atividades económicas.

b) Solos urbanizáveis:

- i) Espaços residenciais de expansão de nível I;
- ii) Espaços residenciais de expansão de nível II;
- iii) Espaços de atividades económicas:

- 1) Espaços de desenvolvimento industriais;
- 2) Espaços de desenvolvimento turísticos;

c) Espaços verdes:

- i) Espaços verdes e de utilização coletiva;
- ii) Espaços verdes de proteção e salvaguarda;
- iii) Espaços verdes de enquadramento.

SECÇÃO II

Disposições Comuns

SUBSECÇÃO I

Relativas aos Usos e Atividades

Artigo 9.º

Compatibilidade de usos e atividades

1 — Em qualquer parcela, localizado em solo rural ou solo urbano, só poderão ser autorizadas atividades compatíveis com o uso dominante e estatuto de utilização estabelecidos no presente Regulamento para a categoria ou subcategoria de espaço em que se localizem.

2 — São razões suficientes de incompatibilidade com o uso em solo urbano, fundamentando a recusa de licenciamento ou autorização ou alteração das suas utilizações, ocupações ou atividades a instalar que:

- a) Deem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria, incluindo as ETARs;
- b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização de via pública e o ambiente local;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
- d) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei específica considere como tal, como, por exemplo, as constantes no Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 9.º-A

Regularização de Atividades no âmbito do Decreto-Lei n.º 165/2014 de 5 de novembro

As operações urbanísticas que se enquadrem no Regime Extraordinário de Regularização de Atividades Económicas tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada tomada em conferência decisória, podem ficar dispensados do cumprimento, parcial ou integral, do prescrito no presente regulamento que lhe sejam aplicáveis, nos termos definidos nas atas das conferências decisórias.

Artigo 10.º

Preexistências

1 — Para efeitos do presente Regulamento consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que cumpram, à data da entrada em vigor do PDM, qualquer das seguintes condições:

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

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

3 — Poderão ainda ser consideradas preexistências, no âmbito do presente regulamento e para efeitos de regularização, as edificações que possuam uso habitacional construídas, durante o período de vigência do PDM resultante da publicação da Resolução de Conselho de Ministros n.º 6/95, de 23 de janeiro, ao abrigo de alvará de construção, desde que esse alvará não viole planos especiais de ordenamento do território, medidas preventivas, licença de loteamento em vigor ou pareceres, autorizações ou aprovações legalmente exigíveis.

4 — Os atos ou atividades concedidos a título precário não são considerados preexistências, nomeadamente para efeitos de renovação da validade do respetivo título ou da sua transformação em licença ou autorização definitivas.

5 — As preexistências definidas nos termos dos números anteriores que, pela sua natureza, não se incluam no âmbito do estatuto de utilização das categorias de espaços onde se localizam, só poderão ser objeto de mudança de utilização, desde que seja dado cumprimento ao disposto no artigo anterior do presente Regulamento.

6 — As alterações ou reconversões de usos preexistentes reger-se-ão em tudo pelas disposições do presente regulamento.

SUBSECÇÃO II

Relativas à Proteção contra Incêndios

Artigo 11.º

Medidas de defesa da floresta contra Incêndios

Todas as construções, infraestruturas, equipamentos e estruturas de apoio enquadráveis no regime de construção previsto para as categorias de espaços inseridas no Solo Rural, terão de cumprir as Medidas de Defesa contra Incêndios Florestais definidas no quadro legal em vigor e previstas no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios, bem como as definidas neste regulamento, designadamente:

a) A faixa de proteção contra incêndios florestais constará de uma faixa de interrupção de combustível florestal com a largura mínima de 10 m, na envolvente mais próxima das edificações, constituída por material inerte não impermeável ou por revestimento vegetal de herbáceas, e de uma faixa de redução de combustível, de largura não inferior a 40 m onde a propagação do fogo é retardada através da manutenção da descontinuidade vertical e horizontal do estrato arbustivo e arbóreo pelo distanciamento obrigatório de 4 m, no mínimo, entre as copas dos exemplares e a manutenção da limpeza da cobertura do solo;

b) Nos aglomerados populacionais inseridos ou confinantes com espaços florestais e previamente definidos nos planos municipais de defesa da floresta contra incêndios, nos parques de campismo e de caravanismo, nas infraestruturas e equipamentos florestais de recreio, nos parques



e polígonos industriais, nas plataformas de logística e nos aterros sanitários é obrigatória a gestão de combustível, e sua manutenção, de uma faixa exterior com uma largura mínima não inferior a 100 m, competindo à respetiva entidade gestora a execução desses trabalhos;

c) Todas as infraestruturas viárias e de transporte de energia confinantes ou inseridas em áreas florestais terão de assegurar e manter, a expensas da entidade gestora, uma faixa de proteção contra incêndios de largura não inferior a 10 m;

d) A instalação de qualquer equipamento que possa interferir com a visibilidade e qualidade de comunicação radielétrica nos postos de vigia ou no espaço de 30 m em seu redor carece de parecer prévio da Guarda Nacional Republicana.

SUBSECÇÃO III

Relativas à Edificabilidade

Artigo 12.º

Condições de edificabilidade

1 — É condição necessária para que um terreno seja considerado apto à edificação, seja qual for o tipo ou utilização do edifício, que satisfaça, cumulativamente, as seguintes exigências mínimas:

a) A dimensão mínima da frente e da profundidade do lote ou parcela será de 20 m, com exceção de edifícios em banda ou quando seja possível o encosto a edificações existentes a um ou a ambos os lados confinantes;

b) Os afastamentos laterais ao limite do lote ou parcela, na situação mais desfavorável, quando não existam situações de encosto já existentes ou outras definidas em Planos Municipais de Ordenamento do Território é, para qualquer edificação, igual a metade da altura, mas nunca inferior 5 m, havendo ou não na empena aberturas de compartimentos habitáveis;

c) Seja servido por via pública com largura livre mínima de 4 metros, exceto nas situações urbanas consolidadas e consideradas pela Câmara Municipal a manter;

d) Seja servido por infraestruturas de abastecimento de água, de saneamento e de eletricidade, individuais ou coletivas, quer de iniciativa pública, quer privada.

2 — As operações urbanísticas de edificações em parcelas constituídas, resultantes de desatesques ou loteamentos que não impliquem a criação de novas vias públicas, terão de assegurar as adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões, prevendo-se, quando necessário, a beneficiação da via existente.

3 — Na ausência de Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor que definam outros valores, os anexos deverão respeitar o seguinte:

i) Área de construção máxima de 25 m²;

ii) Altura fachada máxima de 3 metros;

iii) Pé-direito médio de 2,30 m;

iv) Deverão ser implantados no lado posterior do lote ou parcela;

v) No caso de habitação coletiva, cada anexo deve cumprir cumulativamente as alíneas anteriores, não podendo a área total de construção destes exceder 10 % da área do lote.

Artigo 13.º

Forma dos lotes ou parcelas

No licenciamento de construções não serão aceitáveis situações de alinhamentos e afastamentos de fachadas dissonantes dos existentes ou dos previsíveis, por força da configuração do terreno.

Artigo 14.º

Condicionamentos estéticos ou ambientais

1 — O município pode impor condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética e ambiental ao alinhamento e implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspeto exterior e ainda à percentagem de impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que tal se destine a garantir uma correta integração na envolvente e a promover o reforço dos valores arquitetónicos, paisagísticos e ambientais dessa área.

2 — A Câmara Municipal pode impedir, por razões estéticas, a demolição total ou parcial de qualquer edificação.

Artigo 15.º

Indústria e armazéns em prédios com habitação

1 — Admite-se a coexistência de unidades industriais ou de armazenagem com a função habitacional em solo urbanizado ou urbanizável, no mesmo edifício, desde que:

- a) Sejam compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto no artigo 9.º deste Regulamento;
- b) Instalados ao nível do R/chão ou semicave e a sua profundidade não exceda 30 metros;
- c) Não excedam 50 % a área de implantação da parte habitacional;
- d) Seja garantido um afastamento mínimo de 10 m à frente do lote ou parcela e 5 m nos restantes lados.

2 — Admite-se ainda a instalação em solo urbanizado ou urbanizável de indústrias e armazéns no logradouro de prédios com habitação, quando:

- a) Correspondam a parcelas de habitação já constituídas e não resultantes de operação de loteamento;
- b) A construção a levar a efeito tenha um só piso não superior a 4 metros;
- c) O seu afastamento em relação aos limites laterais do lote ou parcela não seja inferior a 5 metros, nem inferior a 8 metros da fachada mais próxima da construção destinada a habitação;
- d) A sua área não seja superior a 30 % da área total do lote ou parcela, com um máximo de 500 m²;
- e) Disponham da área de estacionamento no interior do lote ou parcela considerada suficiente para o tipo de indústria a implantar;
- f) O titular da indústria seja o titular da habitação;
- g) Respeitem a indústrias compatíveis com a habitação, nos termos do artigo 9.º ou 11.º do presente Regulamento.

3 — Nas restantes categorias de solo e sem prejuízo do definido no artigo 11.º, apenas é possível a aplicação das disposições nos números anteriores para unidades relacionadas com a viticultura e olivicultura.

4 — Nas situações de encosto já existentes em pelo menos 50 % da empena a criar, os afastamentos laterais podem ser dispensados, com exceção do lado da frente.

Artigo 16.º

Indústria e armazéns em prédios autónomos

Admitem-se edifícios para fins de armazenagem e indústrias em prédios autónomos dos solos urbanizados ou urbanizáveis, desde que:

- a) Sejam compatíveis com o uso dominante nos termos do artigo 9.º;
- b) A altura da fachada não ultrapasse no máximo os 7 metros;

- c) A área de implantação das construções não ultrapasse 60 % da área total do lote ou parcela;
- d) Seja assegurado o afastamento mínimo de 10 metros ao limite da frente do lote ou da parcela e 5 m aos restantes lados;
- e) Seja garantida a correta inserção urbana, nomeadamente nos aspetos morfológicos;
- f) Em situações de encosto entre edificações já existentes e pelo menos 50 % da empena da edificação a criar, sem prejuízo de outros que possam ser definidos por Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor, o afastamento lateral da referida empena pode ser dispensado, mantendo-se a obrigatoriedade do cumprimento dos restantes afastamentos.

SUBSECÇÃO IV

Relativas às Infraestruturas

Artigo 17.º

Estacionamento

1 — Sem prejuízo de outras normas, relativas a parâmetros de dimensionamento mais exigentes, constantes em diplomas legais de natureza específica ou noutros regulamentos administrativos, qualquer edificação nova, reconstruída ou ampliada, deverá possuir, em função do uso, uma solução integrada relativa à acessibilidade e respetivo estacionamento.

2 — Faz parte da solução integrada de satisfação das necessidades próprias do edifício a garantia de estacionamento mínimo privado. Este poderá localizar-se no interior do edifício ou no interior do lote ou da parcela. Os espaços de estacionamento destinados a garantir áreas mínimas admissíveis, mesmo quando inseridas no perímetro de construção do edifício a integrar em regime de propriedade horizontal, não poderá ser constituído em frações autónomas comercializáveis separadamente das restantes frações, às quais ficarão adstritos individualmente ou em condomínio. O dimensionamento do estacionamento mínimo admissível faz-se por uso, quer este tenha ocupação total ou parcial no edifício, adotando-se sempre o critério que conduzir ao maior número de lugares, em função dos seguintes parâmetros de dimensionamento:

a) Habitação: um lugar de estacionamento por cada fogo a criar ou por cada 120 m² de área bruta de construção destinada àquele fim ou, no caso de moradias unifamiliares, por cada 200 m² de área bruta de construção;

b) Comércio e serviços: um lugar de estacionamento por cada unidade funcional autónoma de comércio ou serviço ou um lugar de estacionamento por cada 100 m² de área bruta de construção;

c) Salas de espetáculos, recintos desportivos e outros locais de reuniões, nomeadamente com uso de culto: 1 lugar de estacionamento por cada 20 lugares de lotação;

d) Empreendimentos turísticos:

i) Estabelecimentos hoteleiros de 4 ou mais estrelas: garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 25 % das unidades de alojamento do estabelecimento, acrescido de lugares reservados para veículos em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada segundo o Decreto-Lei n.º 163/2006;

ii) Estabelecimentos hoteleiros de 1 a 3 estrelas: garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20 % das unidades de alojamento do estabelecimento;

iii) Para os restantes empreendimentos turísticos: conforme legislação específica aplicável;

e) Estabelecimentos de restauração e/ou bebidas: um lugar de estacionamento por cada unidade funcional autónoma ou por cada 50 m² de área bruta de construção;

f) Indústria e/ou armazéns: um lugar de estacionamento por cada unidade funcional autónoma ou por cada 100 m² de área bruta de construção.

3 — Sempre que existir alteração ao uso do edifício ou parte do edifício, deverá ser apresentada proposta integrada de mobilidade e estacionamento, conforme novo uso, em conformidade com o presente artigo.

4 — As operações de loteamento e os planos de pormenor terão também que propor soluções integradas de satisfação das necessidades de mobilidade e estacionamento, em função do uso do edificado, por forma a garantir a satisfação individual de cada edifício, que não poderá ser inferior ao número de lugares de estacionamento público apurado para as operações urbanísticas de edificação.

5 — As mencionadas soluções integradas de mobilidade e estacionamento, de edifícios e loteamentos ou planos de pormenor, regem-se também pelas normas específicas da mobilidade condicionada.

6 — Pode ser dispensada a criação de estacionamento sempre que se justifique a sua inconveniência ou impossibilidade, tecnicamente justificada, nomeadamente nas seguintes situações:

- a) Por razões de dimensões insuficientes do lote ou parcela;
- b) Por incapacidade dos acessos na execução das manobras respetivas;
- c) Por alteração não desejável da composição arquitetónica das fachadas ou dos alinhamentos dos edifícios confrontantes com o arruamento em que a intervenção se situa;
- d) No caso de edifícios cuja qualidade, pelo seu valor arquitetónico, histórico ou cultural, justifique a sua preservação, mesmo que haja lugar a ampliação ou remodelação decorrente do projeto aprovado.

7 — O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio, a lotear, cedem gratuitamente ao domínio público as áreas destinadas à solução integrada de mobilidade e estacionamento público. Sempre que seja aplicado o regime de exceção, mencionado no número anterior, procede-se ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

SECÇÃO III

Sistema Urbano

Artigo 18.º

Hierarquia da rede urbana

No concelho de Alijó distinguem-se quatro níveis de aglomerados, em função da dotação de equipamentos para prestação de serviços à comunidade:

- a) Nível 1 — Vila de Alijó;
- b) Nível 2 — Favaios, Pinhão, Sanfins do Douro e Vilar de Maçada;
- c) Nível 3 — Restantes aglomerados sedes de freguesia;
- d) Nível 4 — Restantes aglomerados.

SECÇÃO IV

Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 19.º

Identificação

1 — A estrutura ecológica municipal, identificada na Planta de Ordenamento, engloba as áreas que desempenham um papel determinante na proteção e valorização ambiental e na garantia da



salvaguarda dos ecossistemas e da intensificação dos processos biofísicos, compreendendo as seguintes componentes:

- a) Cursos de água e respetivas margens;
- b) Áreas afetas à RAN;
- c) Áreas afetas à REN;
- d) Espaços naturais;
- e) Espaços florestais de conservação (incluindo espécies de sobreiro e azinheira);
- f) Corredor ecológico do PROF do Douro;
- g) Espaços verdes urbanos que têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e proteção dos aglomerados urbanos bem como da continuidade dos sistemas biofísicos no seu interior;
- h) Área correspondente ao Alto Douro Vinhateiro.

2 — A estrutura ecológica municipal subdivide-se em estrutura ecológica em solo rural e estrutura ecológica em solo urbano, consoante esteja localizada, respetivamente, em solo rural ou em solo urbano, estando a última totalmente integrada na categoria de solo de espaços verdes.

SUBSECÇÃO I

Estrutura Ecológica em Solo Rural

Artigo 20.º

Regime

Os condicionamentos ao uso e transformação do solo a exigir para as áreas incluídas na Estrutura Ecológica Municipal são contemplados na disciplina estabelecida no presente regulamento para as categorias de espaços em solo rural e outras componentes espaciais que a integram, articulada com os regimes legais aplicáveis às mesmas áreas.

SUBSECÇÃO II

Estrutura Ecológica em Solo Urbano

Artigo 21.º

Regime

Nas áreas incluídas na estrutura ecológica em solo urbano aplica-se o disposto nos artigos 60.º a 63.º, do presente Regulamento.

SECÇÃO V

Património Cultural Imóvel

Artigo 22.º

Regime

1 — Os bens que integram o património cultural do concelho de Alijó são todos os bens imóveis que possuam interesse cultural relevante e sejam testemunhos com valor de civilização, estando identificados nos Anexos II e III do presente Regulamento.

2 — Os bens imóveis não classificados correspondem a núcleos primitivos ou a edificações que, pelo seu interesse histórico, arquitetónico, etnográfico ou ambiental, deverão ser alvo de medidas de proteção e promoção, estando identificados no Anexo III do presente Regulamento,

estando a sua localização e os respetivos perímetros de salvaguarda assinalados na Planta de Ordenamento.

3 — O perímetro de salvaguarda dos bens imóveis não classificados é definido como a zona geral de proteção estabelecida para os bens imóveis classificados como Imóveis de Interesse Público, ou seja de 50 metros.

4 — Para os bens imóveis e respetivas áreas de proteção, as obras de construção e de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e as alturas de fachada e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios, fica sujeita à aprovação da Câmara Municipal, sem prejuízo do parecer da tutela, no caso dos Imóveis Classificados ou em Vias de Classificação.

5 — A demolição de bens imóveis não classificados só é permitida quando seja considerada como necessária à execução de equipamentos ou infraestruturas da competência da autarquia ou da administração central, casos em que a demolição será objeto de discussão pública promovida nos termos do disposto para operações de loteamento no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

6 — Nos locais identificados como património arqueológico deve manter-se o atual uso do solo, no caso de existir a necessidade de quaisquer trabalhos ou obras que impliquem revolvimento ou movimentos de terras, no interior das áreas de proteção, ficam condicionadas à realização de trabalhos de caracterização arqueológica prévia ou acompanhamento arqueológico, devidamente autorizados nos termos da legislação específica em vigor, devendo ser definidas medidas de salvaguarda adequadas a cada caso.

7 — O aparecimento de vestígios, bens e outros indícios que integram o património arqueológico durante a execução de trabalhos ou obras de natureza diversa obriga à imediata suspensão dos mesmos e à pronta comunicação à entidade estatal com a tutela do património arqueológico e demais entidades competentes, em conformidade com as disposições legais em vigor.

SECÇÃO VI

Albufeiras da Régua e do Carrapatelo

Artigo 23.º

Regime

1 — A área das albufeiras da Régua e do Carrapatelo abrange o plano de água e a zona terrestre de proteção com a largura de 500 m, na horizontal, contada a partir do nível pleno de armazenamento (NPA) que é de 73,5 m para a albufeira da Régua e de 46,5 m para a albufeira do Carrapatelo.

2 — A área das Albufeiras da Régua e do Carrapatelo definem como principais usos a produção de energia e o abastecimento público.

3 — A área das Albufeiras da Régua e do Carrapatelo e respetiva zona de proteção encontra-se identificada na planta de ordenamento e condicionantes, constando o seu regime de salvaguarda e regras de gestão do presente regulamento.

4 — A área das Albufeiras da Régua e do Carrapatelo está sujeita a diferentes níveis de proteção:

a) A zona de proteção corresponde à zona com uma largura de 500 m contados a partir da linha do nível de pleno armazenamento (NPA) da albufeira;

b) A zona de reserva corresponde à área marginal à albufeira compreendida na zona de proteção com uma largura de 50 m contados a partir do seu NPA.

5 — A zona de proteção da albufeira está sujeita ao regime dos espaços naturais.

6 — As unidades industriais preexistentes localizadas na zona de proteção devem ser objeto de ações de reconversão, designadamente no que respeita ao tratamento de efluentes produzidos, devidamente licenciados pelas entidades competentes.

7 — A zona reservada da albufeira tem a natureza de área *non aedificandi*, sendo apenas admissível a instalação de equipamentos e infraestruturas de apoio à utilização dos planos de água, permitindo-se, como exceção, a recuperação de edifícios existentes, devidamente enquadrados na paisagem e no meio ambiente, para fins turísticos e habitacionais, a autorizar caso a caso, e desde que devidamente justificados face ao programa do empreendimento pretendido e salvaguardadas as situações de risco de inundação.

8 — Na zona reservada da albufeira são interditas as seguintes práticas e atividades:

- a) Alterações da topografia e do relevo natural dos solos e destruição do coberto vegetal;
- b) Abertura de vias e de acessos e de equipamentos de apoio aos planos de água, fora das localizações fixadas na Planta de Ordenamento.

SECÇÃO VII

Classificada como Monumento Nacional/Património Mundial do ADV

Artigo 24.º

Regime

1 — Nas áreas geográficas classificadas como solo rural no interior do perímetro do PIOT-ADV, são interditos os seguintes atos:

- a) Destruição e obstrução das linhas de drenagem natural;
- b) Instalação de povoamentos florestais de folhosas de crescimento rápido e a introdução de espécies faunísticas ou florísticas exóticas;
- c) Prática da caça nas áreas submetidas ao regime cinegético geral;
- d) Alteração da morfologia das margens ao longo de todos os cursos de água e destruição parcial ou total da vegetação lenhosa ribeirinha;
- e) Instalação de indústrias poluentes e exploração e transformação de massas minerais;
- f) Qualquer atividade que comprometa a qualidade do ar, da água ou do solo, nomeadamente o depósito de resíduos sólidos, sucatas, de inertes e de materiais de qualquer natureza, ou o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado, de acordo com as normas legais em vigor.

2 — Na área geográfica referida no artigo anterior, a autorização ou o licenciamento para a prática dos atos abaixo enumerados deverá ser precedido de parecer da entidade que tutela as áreas classificadas como património mundial:

- a) Construção de novas edificações ou reconstrução/reconversão de edificações existentes;
- b) Localização de novas unidades industriais ou ampliação de unidades existentes;
- c) Construção e ampliação de vias de comunicação;
- d) Atravessamento de linhas aéreas de condução de energia ou telecomunicações e instalação de centros produtores de energia;
- e) Instalação de estaleiros;
- f) Instalação de sinalética publicitária, que deverá reduzir-se ao mínimo indispensável para promoção de produtos, locais ou atividades da região;
- g) Plantação de matas, bem como derrube e corte de árvores e destruição do coberto vegetal e do solo arável quando não integrado em práticas agrícolas devidamente licenciadas;
- h) Limpeza das linhas de água, incluindo as galerias ripícolas;
- i) Concessão de zonas de caça;
- j) Arranque da vinha, bem como a plantação/replantação de vinhas, olivais e amendoais;
- k) Destruição de muros pré e pós-filoxera;
- l) Intervenções no património cultural.



3 — A utilização do solo rural da área abrangida pelo PIOT-ADV para plantação ou replantação de vinha deve ser apreciada tendo em conta as dimensões da parcela e da exploração vitícola, o declive, os sistemas de armação do terreno existentes, os solos e a existência, ou proximidade, de valores patrimoniais.

4 — A utilização do solo referida no número anterior deverá respeitar os seguintes parâmetros e condicionamentos:

a) A plantação de vinha em parcelas com área superior a 5 hectares ou com declive superior a 20 %, obriga à apresentação de um estudo de sistema de drenagem de acordo com a armação do terreno;

b) A plantação de uma parcela que resulte numa mancha contínua de vinha superior a 10 hectares, no mesmo sistema de armação do terreno, obriga à instalação de bordaduras nas estradas de acesso e/ou de trabalho;

c) Para a plantação de uma parcela numa exploração com área contínua de vinha, no mesmo sistema de armação do terreno, superior a 15 hectares, quando estiverem em causa sistemas de drenagem tradicionais ou outros valores patrimoniais, deve ser requerida a elaboração de um plano de gestão para o conjunto da exploração;

d) A plantação de vinha em encostas com declive superior a 50 % é interdita, salvo quando a parcela de destino, incluída nos espaços naturais ou nos espaços agrícolas, estiver ocupada por vinha ou olival armado com muros, ou, ainda, por mortórios, que terá de ser efetuada em micropatamares, mantendo os muros de suporte, ou ainda quando a utilização anterior da parcela seja olival, amendoal ou outras culturas, caso em que poderá ser efetuada em patamares estreitos ou micropatamares;

e) A plantação de vinha em encostas com declive compreendido entre 40 % e 50 % poderá ser efetuada em patamares estreitos ou micropatamares, salvo quando a parcela de destino, incluída nos espaços naturais ou nos espaços agrícolas, estiver ocupada por vinha ou olival armado com muros ou, ainda, por mortórios, que terá de ser efetuada em patamares estreitos ou micropatamares, mantendo os muros de suporte;

f) A plantação de vinha em encostas com declive inferior a 40 % não tem restrições, salvo quando a parcela de destino, incluída nos espaços naturais ou nos espaços agrícolas, estiver ocupada por vinha ou olival armado com muros ou, ainda, por mortórios, que terá de ser plantada em patamares estreitos ou micropatamares, mantendo os muros de suporte;

g) A plantação de vinha “ao alto” só poderá ser efetuada em encostas ou parcelas com declive inferior a 40 %.

5 — O parecer do organismo de tutela responsável deverá ponderar os interesses referidos no n.º 3 do presente artigo e verificar o respeito pelo n.º 4 deste artigo podendo, em casos especiais devidamente justificados, requerer a elaboração de um plano de gestão para o conjunto da exploração, o qual deverá ser desenvolvido sobre suporte fotográfico a fornecer por essa entidade ao requerente e à entidade competente para autorização de plantação e replantação de vinha.

SECÇÃO VIII

Zonas Inundáveis

Artigo 25.º

Caracterização

As zonas inundáveis, conforme demarcação constante na Planta de Riscos Naturais, correspondem às áreas contíguas à margem dos cursos de água que se estendem até à linha alcançada pela maior cheia com probabilidade de ocorrência num período de retorno de um século.

Artigo 26.º

Regime

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação específica em vigor, a ocupação destas zonas rege-se pelas seguintes disposições:

a) Nas zonas inundáveis integradas em solos urbanizados:

- i)* São permitidas obras de conservação, alteração e manutenção das edificações existentes;
- ii)* Não é permitida a construção de qualquer edificação que possa constituir uma obstrução permanente à livre passagem das águas;
- iii)* Não é permitida a construção de aterros, excetuando aqueles necessários para a construção de estruturas de acostagem nos rios Douro e Pinhão;
- iv)* As cotas dos pisos inferiores das edificações devem ser superiores à cota local de máxima cheia.

b) Nas zonas inundáveis integradas em estrutura ecológica urbana:

- i)* Não é permitida a construção de aterros, excetuando aqueles necessários para a construção de estruturas de acostagem nos rios Douro e Pinhão.

c) Nas zonas inundáveis integradas em solo rural:

- i)* São interditas novas construções à exceção das que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas e desde que se destinem a melhorar a funcionalidade da construção inicial;
- ii)* São permitidas instalações adstritas a aproveitamentos hidroagrícolas, hidroelétricos e aos cais fluviais;
- iii)* Não é permitida a construção de caves ainda que apenas destinadas a estacionamento;
- iv)* Não é permitida a construção de aterros, excetuando aqueles necessários para a construção de estruturas de acostagem no rio Douro.

2 — Mediante autorização da entidade responsável pelos recursos hídricos, podem ser autorizadas nas margens e leitos dos cursos de água ou em zonas ameaçadas pelas cheias, obras hidráulicas, incluindo obras de consolidação e proteção, captação e rejeição (infraestruturas de saneamento básico), instalação de travessias aéreas ou subterrâneas e ecovias.

SECÇÃO IX

Espaços para Infraestruturas

Artigo 27.º

Definição

1 — Os espaços canais e para infraestruturas correspondem aos corredores ativados ou a ativar para:

- a) Rede rodoviária;
- b) Rede ferroviária;
- c) Infraestruturas básicas e de transportes;
- d) Via navegável do Douro.

2 — Nos espaços canais a ativar, enquanto o projeto não for aprovado, fica interdita a construção de novos edifícios.



SUBSECÇÃO I

Rede Rodoviária

Artigo 28.º

Hierarquia Viária

1 — A rede rodoviária é constituída pela rede viária nacional e estradas regionais, rede municipal fundamental e rede viária urbana, identificadas na Planta de Ordenamento e no Anexo IV a este Regulamento.

2 — A rede viária nacional e estradas regionais integra as vias incluídas no Plano Rodoviário Nacional, sendo constituída pelos troços existentes e previstos do IP4/A4, IC5, EN212, ER322, ER323, ER322-3 e ER15, integrando igualmente as estradas desclassificadas sob jurisdição da EP.

3 — A rede municipal fundamental integra as estradas e caminhos municipais que desempenham um papel estruturante na organização da circulação viária e dos transportes a nível municipal, estando subdivididas em:

- a) Rede municipal principal;
- b) Rede municipal secundária.

4 — A rede viária urbana respeita às vias urbanas que servem de base aos aglomerados urbanos, assim como as vias de acesso que surgem das vias dos níveis hierárquicos referidos nos pontos 2 e 3 deste artigo no interior dos perímetros dos aglomerados urbanos.

Artigo 29.º

Funcionalidade e articulação da Rede Viária

Para as vias referidas nos pontos 3 e 4 do artigo 28.º do presente regulamento, são definidos os seguintes padrões funcionais e respetiva articulação com a restante rede viária:

1 — As vias que integram a rede municipal principal estabelecem a ligação entre os principais aglomerados do concelho e as vias de cariz nacional e regional e as ligações da sede de concelho às sedes de freguesia, assegurando a estrutura base viária concelhia e as ligações ao seu exterior, nomeadamente aos concelhos vizinhos e à rede nacional e regional. São as principais geradoras de tráfego articulando-se com as várias malhas existentes no território do concelho, amarrando as vias de nível inferior, nomeadamente, as da rede municipal secundária de forma a permitir a melhor mobilidade possível.

2 — As vias que integram a rede municipal secundária são as vias locais que, além de permitirem a ligação entre as vias da Rede municipal principal, ligam também os diferentes polos urbanos de pequena dimensão entre si, assim como as sedes de freguesia aos seus aglomerados, não se considerando incluídos neste nível hierárquico as vias consideradas caminhos agrícolas ou florestais.

3 — As vias que integram a rede viária urbana estruturam a malha urbana dos aglomerados, correspondendo a ruas de carácter estritamente local, de acesso às principais atividades e habitações, devem assegurar o fecho da malha urbana que se encontra interrompida e criar situações de constrangimento/estrangulamento na estrutura viária, perspetivando uma malha viária mais estruturada e legível.

Artigo 30.º

Regime

1 — Às vias da rede viária nacional e estradas regionais, existentes e previstas, aplica-se o estipulado na legislação geral e específica em vigor em relação às zonas de proteção *non-aedificandi* e acessos marginais.

2 — Às vias da rede municipal principal e secundária aplica-se o estipulado no Regulamento Geral das Estradas e Caminhos Municipais.

3 — Às vias da rede viária urbana, na ausência de alinhamentos já definidos ou previstos em Planos de Pormenor, é criada uma Zona *non aedificandi* não inferior a 3 metros para cada lado da faixa de rodagem.

Artigo 31.º

Vias a Executar

1 — As vias a executar da rede viária municipal deverão ser classificadas segundo o definido no artigo 29.º deste regulamento, tomando em consideração os objetivos funcionais e a respetiva articulação com a restante rede viária.

2 — O regime a aplicar às novas vias será aquele o que resultar da sua classificação, conforme o definido no artigo 30.º do presente regulamento.

3 — As novas vias classificadas como fazendo parte da rede viária municipal principal deverão possuir sinalização vertical e horizontal de acordo com as normas técnicas aplicadas às vias da rede nacional e regional.

4 — As novas vias classificadas como fazendo parte da rede viária municipal secundária deverão possuir sinalização vertical e horizontal mínima por forma a garantir uma leitura adequada do traçado em situações de visibilidade reduzida e o reconhecimento dos locais onde o trânsito tenha de ser efetuado com especiais precauções, nomeadamente curvas sem visibilidade, cruzamentos ou entroncamentos.

5 — Para as vias da rede viária urbana a executar e sem prejuízo do definido em Plano de Pormenor, aplica-se o dimensionamento mínimo previsto nas normas próprias, admitindo-se no entanto, e desde que devidamente justificado por questões de integração no tecido urbano comprometido o seguinte:

- a) Faixa de rodagem mínima de 9 ou 11 metros, consoante o estacionamento se faça respetivamente numa ou nas duas margens;
- b) Estacionamento integrado nas faixas de rodagem, de preferência apenas numa das margens;
- c) Deverão ser executados passeios pavimentados, de ambos os lados da faixa de rodagem, de largura variável em função do tipo de utilização, nunca inferior a 2,25 ou 1,50 metros, consoante tenha ou não arborização;
- d) Deverão ter arborização ao longo dos passeios marginantes, exceto nos casos devidamente justificados;
- e) Nos solos urbanizáveis os novos arruamentos têm de estabelecer ligação com as vias existentes, não sendo admissível soluções em cul-de-sac, ou em condições de impossibilidade terão que ser implantadas soluções de rotundas com o diâmetro mínimo do círculo interior de 10 m, na extremidade do arruamento;
- f) O traçado dos novos arruamentos deverá ser efetuado de forma que os edifícios não fiquem suspensos por pilares aparentes, implicando nesta situação o seu traçado de forma a satisfazer apenas uma frente de lotes que ficarão a cota superior ao do arruamento.

SUBSECÇÃO II

Rede Ferroviária

Artigo 32.º

Caracterização e Regime

A rede ferroviária é constituída pelo troço da linha do Douro que cruza o território municipal, ao qual se aplica o estipulado na legislação geral e específica em vigor em matéria de zona de proteção *non aedificandi*.

SUBSECÇÃO III

Infraestruturas Básicas

Artigo 33.º

Caracterização e Regime

1 — Os espaços para infraestruturas básicas e de transportes integram as áreas afetadas ou a afetar a infraestruturas de transportes, de comunicações, de energia elétrica, de gás, de abastecimento de água e drenagem de esgotos, bem como os espaços destinados ao aeródromo, subestações elétricas, estações de tratamento de água, estações de tratamento de águas residuais e de resíduos sólidos, aplicando-se a cada uma o estipulado na legislação geral e específica em vigor, designadamente em matéria de zonas *non aedificandi* e de proteção, quando for o caso.

2 — Para o aeródromo da Chã a servidão constituída considera as seguintes zonas de proteção, identificadas na Planta de Ordenamento:

- a) Zona 1 — Zona de Ocupação e 1.ª Proteção;
- b) Zona 2 — Zona de Maior Risco de Acidente;
- c) Zona 3 — Superfície de Aproximação;
- d) Zona 4 — Superfície de Descolagem;
- e) Zona 5 — Superfície de Transição;
- f) Zona 6 — Superfície Horizontal Interior;
- g) Zona 7 — Superfície Cónica;
- h) Zona 8 — Superfície Horizontal Exterior.

3 — Nas Zonas 1 e 5 é proibida a realização de quaisquer obras, instalações e construções seja qual for a sua natureza, sujeitas ou não a licenciamento municipal, sem parecer favorável da autoridade aeronáutica legalmente competente, bem como a criação de quaisquer obstáculos, mesmo que temporários, e ainda o exercício de atividades, sem autorização prévia vinculativa da mesma autoridade aeronáutica, designadamente:

- a) Construções de qualquer natureza, mesmo que sejam enterradas, subterrâneas ou aquáticas;
- b) Alterações de qualquer forma do relevo e ou da configuração do solo, por meio de escavações ou aterros;
- c) Vedações, mesmo que sejam de sebe e como divisória de propriedades;
- d) Plantações de árvores ou de arbustos;
- e) Depósitos permanentes ou temporários de materiais explosivos e ou perigosos que possam prejudicar a segurança da organização ou da instalação;
- f) Levantamento de postes, linhas e ou cabos aéreos de qualquer natureza;
- g) Montagem de quaisquer dispositivos luminosos;
- h) Montagem e funcionamento de aparelhagem elétrica que não seja de uso exclusivamente doméstico;
- i) Quaisquer outras obras, trabalhos, obstáculos ou atividades que possam inequivocamente afetar a segurança da navegação aérea ou a eficiência das instalações de apoio à aviação civil.

4 — Na Zona 2 é proibida a construção de escolas, estabelecimentos de carácter hospitalar, lares de terceira idade e recintos desportivos ou outros suscetíveis de conduzirem à aglomeração de grande público, bem como a afetação de edifícios ou recintos existentes aos fins atrás indicados, sem parecer favorável ou autorização prévia vinculativa, consoante os casos, da autoridade aeronáutica legalmente competente.

5 — Nas Zonas 3 (Secção A, B, D, E, G e H) e 4, ficam sujeitas a parecer favorável ou autorização prévia vinculativa da autoridade aeronáutica legalmente competente a realização de quaisquer obras, instalações e construções, seja qual for a sua natureza, sujeitas ou não a licenciamento

municipal, bem como a criação de quaisquer obstáculos, mesmo que temporários, e ainda o exercício e atividades, designadamente:

- a) Construções de qualquer natureza, mesmo que sejam enterradas, subterrâneas ou aquáticas;
- b) Alterações de qualquer forma do relevo e ou da configuração do solo, por meio de escavações ou aterros;
- c) Vedações, mesmo que sejam de sebe e como divisória de propriedades;
- d) Plantações de árvores ou arbustos;
- e) Depósitos permanentes ou temporários de materiais explosivos e ou perigosos que possam prejudicar a segurança da organização ou da instalação;
- f) Levantamento de postes, linhas e ou cabos aéreos de qualquer natureza;
- g) Montagem de quaisquer dispositivos luminosos;
- h) Montagem e funcionamento de aparelhagem elétrica que não seja de uso exclusivamente doméstico;
- i) Quaisquer outras obras, trabalhos, obstáculos ou atividades que possam inequivocamente afetar a segurança da navegação aérea ou a eficiência das instalações de apoio à aviação civil.

Nesta zona, a secção A apresenta uma cota variável entre os 775,0 m e 835 m e inclinação de 2 %; a secção B tem uma cota variável entre 835,0 m e 925,0 m e inclinação de 2,5 %; na secção D a cota varia entre 794,3 m e 854,3 m com inclinação de 2 %; a secção E apresenta uma cota variável entre 854,3 m e 944,3 m e inclinação de 2,5 %; a secção G com cota variável entre 776,0 m e 876,0 m e inclinação de 4 %; por último, na secção H a cota varia entre 788,4 m e 888,4 m, com inclinação de 4 %.

6 — Na Zona 3 (setores C e F), ficam sujeitas a parecer favorável da autoridade aeronáutica legalmente competente, a realização de obras, instalações e construções, seja qual for a sua natureza, sujeitas ou não a licenciamento municipal, dependendo a criação de quaisquer obstáculos, mesmo que temporários, de autorização prévia vinculativa da mesma autoridade aeronáutica, cuja cota constante sobre o nível do mar seja de:

- a) 925,0 metros, no caso do setor C;
- b) 944,3 metros, no caso do setor F.

7 — Na Zona 6 ficam sujeitas a parecer favorável da autoridade aeronáutica legalmente competente a execução de quaisquer obras, instalações e construções sujeitas ou não a licenciamento municipal, seja qual for a sua natureza, carecendo de autorização prévia vinculativa da mesma autoridade aeronáutica, a criação de quaisquer outros obstáculos, mesmo que temporários, cuja cota máxima atinja a cota absoluta de 820,0 metros sobre o nível do mar.

8 — Na Zona 7 ficam sujeitas a parecer favorável da autoridade aeronáutica legalmente competente a execução de quaisquer obras, instalações e construções, seja qual for a sua natureza, sujeitas ou não a licenciamento municipal, dependendo da autorização prévia vinculativa da mesma autoridade aeronáutica, a criação de quaisquer outros obstáculos, mesmo que temporários, cuja cota sobre o nível do mar, ultrapasse a cota de uma superfície com cota variável a 5,0 por cento, variando de 820,0 metros a 920,0 metros sobre o nível do mar.

9 — Na Zona 8 ficam sujeitas a parecer favorável da autoridade aeronáutica legalmente competente a execução de quaisquer obras, instalações e construções, seja qual for a sua natureza, sujeitas ou não a licenciamento municipal, dependendo da autorização prévia vinculativa da mesma autoridade aeronáutica, a criação de quaisquer outros obstáculos, mesmo que temporários, cuja cota sobre o nível do mar atinja a cota de 920,0 metros e cuja altura exceda a das construções vizinhas em mais de 30 metros ou cuja cota relativa à cota mais baixa das soleiras de pista seja superior a 150 metros.



SUBSECÇÃO IV

Via Navegável do Douro

Artigo 34.º

Caracterização e Regime

A via navegável do Douro é constituída pelo troço do canal navegável do rio Douro que margina o território municipal e as suas estruturas de acostagem, ao qual se aplica o estipulado na legislação geral e específica em vigor em matéria de utilização do plano de água.

SECÇÃO X

Áreas Afetas aos Recursos Geológicos

Artigo 35.º

Caracterização e regime

1 — As áreas afetas aos recursos geológicos correspondem a áreas em que é necessário salvaguardar o potencial geológico existente, sem prejuízo das condicionantes legais em vigor.

2 — As atividades de exploração e de prospeção e pesquisa de recursos geológicos deverão ocorrer preferencialmente no interior das poligonais identificadas na planta de ordenamento como áreas potenciais.

3 — As áreas potenciais inserem-se nas diferentes categorias de espaços, sendo admitida a exploração dos recursos geológicos, constituindo-se como um uso supletivo ao dominante em cada uma das categorias de espaço onde venham ser licenciadas as referidas atividades de exploração, no âmbito da legislação nacional específica.

4 — A posterior recuperação ambiental e paisagística das explorações é sempre obrigatória, por forma a serem garantidos os usos de solo dominantes da respetiva categoria de espaços.

CAPÍTULO IV

Qualificação do Solo Rural

Artigo 36.º

Identificação

Em função do uso dominante, consideram-se as seguintes categorias e subcategorias de espaços:

a) Espaços agrícolas ou florestais:

- i) Espaços agrícolas;
- ii) Espaços de uso múltiplo;
- iii) Espaços florestais de conservação;
- iv) Espaços florestais de produção;

- b) Espaços naturais;
- c) Espaços culturais;
- d) Espaços destinados a equipamentos.

SECÇÃO I

Espaços Agrícolas ou Florestais

Artigo 37.º

Definição e Usos Dominantes

1 — Em função da sua aptidão os espaços agrícolas ou florestais estão divididos nas seguintes subcategorias:

- a) Espaços agrícolas: áreas de vocação principal para as atividades agrícolas, integrando os solos de RAN e terrenos agrícolas complementares;
- b) Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal: áreas ocupadas quer por sistemas agro-silvo-pastoris quer por usos agrícolas alternados e funcionalmente complementares;
- c) Espaços florestais de conservação: áreas de aptidão florestal onde se incluem povoamentos de espécies florestais autóctones com o intuito de promover a sua regeneração natural e incrementar o mosaico paisagístico;
- d) Espaços florestais de produção: áreas de aptidão florestal que inclui as manchas florestais localizadas em terrenos de adequado aproveitamento e exploração económica, nomeadamente áreas integradas em perímetros florestais. Englobam também áreas de maiores declives, que apresentam elevado índice de suscetibilidade à erosão e as vertentes dos cursos de água, com a função de proteção.

2 — Os solos integrados nestes espaços não podem ser objeto de quaisquer ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades, salvo as enquadradas nas exceções estabelecidas na lei geral e as previstas no presente Regulamento, consideradas compatíveis com o uso dominante, bem como as definidas no Plano de Ordenamento das Albufeiras da Régua e do Carrapatelo, no Plano Intermunicipal de Ordenamento do Território do Alto Douro Vinhateiro e no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Douro tendo em conta a ZIF n.º 67 denominada Alijó Norte constituída ao abrigo do Despacho n.º 15185/2009.

3 — Nos espaços florestais e nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal devem ser considerados as normas constantes no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Douro, nomeadamente no que diz respeito às funções, subfunções, objetivos específicos e modelos de silvicultura preconizados para as sub-regiões homogéneas do Douro, Padrela e Tua.

Artigo 38.º

Exceções ao Uso Dominante

1 — Consideram-se compatíveis com o uso dominante as instalações, obras, usos e atividades seguintes:

- a) Instalações de apoio às atividades agrícola, pecuária e florestal, com ou sem componente habitacional;
- b) Reabilitação, ampliação e edificação de novas edificações habitacionais;
- c) Equipamentos que visem usos de interesse público e infraestruturas;
- d) Empreendimentos turísticos, de recreio e lazer;
- e) Instalações especiais, nomeadamente as afetas à exploração de recursos geológicos, parques eólicos, aproveitamentos hidroelétricos ou hidroagrícolas, aterros de resíduos inertes e estações de serviço e de abastecimento de combustível localizadas em zona adjacente aos canais rodoviários.

2 — Carece de autorização ou o licenciamento do organismo responsável, de acordo com a lei geral e específica, aplicável a cada situação anteriormente descrita.

Artigo 39.º

Instalações de apoio à atividade agrícola, pecuária e florestal

1 — A construção de instalações de apoio à atividade agrícola é permitida desde que:

- a) A área total de construção dos edifícios do assento de lavoura não exceda um Índice de utilização do solo (Iu) de 0.05, relativamente à área da exploração;
- b) Sejam cumpridas as disposições da RAN e da REN caso a intervenção se situe neste tipo de solos e demais servidões e restrições de utilidade pública;
- c) Sejam cumpridas as disposições construtivas definidas pelos artigos 11.º a 16.º;
- d) O Índice de ocupação não exceda 10 % da área da parcela.

2 — A construção de instalações cobertas destinadas à criação e abrigo de animais não poderá ter área superior a 300 m² e localizar-se a menos de 200 m de qualquer edificação vizinha.

Artigo 40.º

Edificações habitacionais

1 — É interdita a edificação nos espaços florestais de conservação e de produção, com exceção da edificação associada à prevenção e combate a incêndios florestais, bem como a relativa a infraestruturas públicas ou de interesse público.

2 — São permitidas novas construções para fins habitacionais, nos espaços agrícolas desde que se trate de uma moradia unifamiliar e apenas para residência própria e permanente de agricultor e se verifique, cumulativamente, que:

- a) O interessado seja agricultor, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde pretende localizar a habitação de acordo com o Decreto-Lei n.º 73/2009 de 31 de março;
- b) Não exista já outra edificação destinada a habitação no interior da mesma exploração, nem alternativa de localização;
- c) O prédio dispor de uma área mínima de dois hectares;
- d) Cumpram o disposto no n.º 1 do artigo 12.º;
- e) Cumpram o disposto no artigo 11.º relativo às disposições de defesa contra incêndios;
- f) A Altura da fachada dos edifícios máxima seja de 9 metros contados a partir do ponto em que a fachada se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa;
- g) O Índice de utilização do solo (Iu) seja de 0,02, não podendo a área de impermeabilização ser superior a 200 m²;
- h) A construção seja servida por via pública, com uma frente mínima de 20 metros de terreno.

3 — Admite-se a ampliação de edificações habitacionais preexistentes não podendo a altura da fachada dos edifícios ultrapassar os 9 metros, contados a partir do ponto em que a fachada se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa, o índice de utilização do solo não exceda 0,02, sendo de dois o número máximo de pisos admitidos, não podendo a área bruta de construção exceder os 300 m².

Artigo 41.º

Empreendimentos Turísticos, de Recreio e Lazer

1 — Permitem-se construções para empreendimentos turísticos e empreendimentos de recreio e lazer de acordo com o legalmente estabelecido e, cumulativamente, se verifique que:

- a) Cumpram o disposto no artigo 11.º relativo às disposições de defesa contra incêndios;
- b) A altura da fachada não seja superior a 9 metros acima da cota do terreno na sua configuração natural, exceto para o caso de estabelecimentos hoteleiros, que serão analisados caso a caso;



c) O índice de utilização do solo seja de 0,10 nos espaços agrícolas, nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal e nos espaços florestais.

2 — No caso de empreendimentos de turismo em espaço rural e de empreendimentos de turismo de habitação permite-se a reabilitação das construções existentes e a sua ampliação em mais 50 % da área de construção do edifício existente, devendo a altura da fachada não ultrapassar os 9 metros ou a existente.

Artigo 42.º

Equipamentos e infraestruturas de interesse público

Admite-se a construção de equipamentos que visem usos de interesse público declarado pela Assembleia Municipal, conforme definido no artigo 5.º e nas condições estabelecidas no n.º 2 do artigo 9.º, bem como infraestruturas públicas, nomeadamente, redes de água, saneamento, eletricidade, telefones, gás e rodovias.

Artigo 43.º

Instalações Especiais

1 — Definem-se como instalações de pequena dimensão de apoio a infraestruturas ou serviços públicos ou de utilidade pública, nomeadamente instalações elétricas, de telecomunicações, de captação ou tratamento de águas ou de tratamento de efluentes das redes públicas, de apoio à segurança de circulação de veículos, e similares.

2 — As instalações especiais permitidas a título excepcional só serão autorizadas desde que não ponham em causa valores arqueológicos ou sistemas ecológicos fundamentais, para além do cumprimento escrupuloso do estabelecido na lei geral e específica, aplicável a cada situação.

SECÇÃO II

Espaços Naturais

Artigo 44.º

Definição

Os espaços naturais correspondem aos espaços onde se privilegia a proteção dos recursos naturais, formando no seu conjunto o património natural mais sensível dos pontos de vista ecológico, paisagístico e ambiental e que requer maiores restrições de uso, para defesa e conservação das suas características e potencialidades.

Artigo 45.º

Caracterização

Nos espaços naturais, identificados na Planta de Ordenamento pretende-se fundamentalmente acautelar as intervenções suscetíveis de impactes na paisagem e nos ecossistemas, integrando os espaços naturais definidos pelo POARC.

Artigo 46.º

Regime

Sem prejuízo do disposto no artigo 24.º para as áreas integradas no PIOT-ADV, no regime legal do Regime Florestal ou, ainda, no Plano de Ordenamento Florestal do Douro e no Plano de

Ordenamento da Albufeira da Régua e do Carrapatelo, aos espaços naturais aplica-se o seguinte regime:

1 — São interditos os seguintes atos:

- a) Destruição e obstrução das linhas de drenagem natural;
- b) Instalação de povoamentos florestais que não os indicados pelo Plano de Ordenamento Florestal do Douro para a sub-região homogénea respetiva, devendo ser privilegiada a plantação das espécies consideradas prioritárias;
- c) Alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água e destruição parcial ou total da vegetação lenhosa ribeirinha;
- d) Instalação de indústrias poluentes e atividade industrial extrativa do domínio privado;
- e) Qualquer atividade que comprometa a qualidade do ar, da água ou do solo, nomeadamente depósitos de resíduos sólidos, sucatas, de inertes e de materiais de qualquer natureza ou o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado de acordo com as normas em vigor;
- f) Ampliação de edifícios em valor superior a 30 % da área bruta do existente, sendo a ampliação efetuada num só piso adaptado à cota natural do terreno;
- g) Construção de novas edificações, com exceção de instalações de apoio à atividade agrícola, e às destinadas à criação e abrigo de animais nos termos do estabelecido no artigo 39.º;
- h) Construção de unidades industriais.

SECÇÃO III

Espaços Culturais

Artigo 47.º

Caracterização e Regime

1 — Os espaços culturais, identificados na Planta de Ordenamento, correspondem a sítios ou locais, não incluídos em perímetros urbanos, normalmente de uso público, abrangendo, por vezes, elementos edificados de valor patrimonial (capelas, igrejas, etc), onde ocorrem atividades de carácter religioso e cultural.

2 — Nestes espaços admitem-se as obras inerentes à sua manutenção, construções necessárias de apoio ao seu uso e à utilização coletiva das áreas livres desde que não afetem negativamente a área envolvente sob o ponto de vista paisagístico, de salubridade e funcional.

SECÇÃO IV

Espaços Destinados a Equipamentos

Artigo 48.º

Caracterização e Regime

1 — Os espaços destinados a equipamentos, identificados na Planta de Ordenamento, correspondem a sítios ou locais, não incluídos em perímetros urbanos, normalmente de uso público, abrangendo, equipamentos desportivos ou de lazer (campos de futebol, campos de ténis, piscinas, etc.) e cemitérios, onde ocorrem atividades de carácter recreativo e religioso, sendo o seu uso compatível com o estatuto de solo rural.

2 — Nestes espaços admitem-se as obras inerentes à sua manutenção, construções necessárias de apoio ao seu uso e à utilização coletiva das áreas livres, como instalações sanitárias, pequenos quiosques, bares, esplanadas e coretos, podendo ainda ser complementadas com instalações aligeiradas de apoio, desportivas e de lazer, e onde é condicionada a circulação automóvel.



3 — É admitida a ampliação dos cemitérios existentes desde que não afetem negativamente a área envolvente sob o ponto de vista paisagístico, de salubridade e funcionalidade.

CAPÍTULO V

Qualificação do Solo Urbano

SECÇÃO I

Solos Urbanizados

Artigo 49.º

Subcategorias de espaços

Os solos urbanizados correspondem a zonas de usos urbanos infraestruturadas e integram as seguintes subcategorias:

- a) Espaços centrais I;
- b) Espaços centrais II;
- c) Espaços residenciais de nível I;
- d) Espaços residenciais de nível II;
- e) Espaços de uso especial;
- f) Espaços de atividades económicas.

SUBSECÇÃO I

Espaços Centrais I

Artigo 50.º

Caracterização e edificabilidade

1 — Os espaços centrais I correspondem às zonas centrais da Vila de Alijó, desempenhando funções de centralidade urbana com dominância de habitação coletiva, comércio e serviços, admitindo-se ainda atividades de turismo, equipamentos, armazenagem e indústrias do tipo 3 ou tipologia equivalente de acordo com a legislação aplicável em vigor, desde que compatíveis com o uso habitacional.

2 — As indústrias do tipo 3 ou tipologia equivalente de acordo com a legislação aplicável em vigor, só poderão instalar-se no rés-do-chão e desde que o acesso seja independente do acesso aos restantes pisos e efetuado diretamente a partir do exterior do edifício.

3 — Na ampliação ou substituição de edifícios existentes ou ainda na construção de novos edifícios, deve-se dar cumprimento aos alinhamentos que a Câmara Municipal considere como os necessários ao reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicas existentes e ao reordenamento urbanístico da zona urbana abrangida pela intervenção, podendo, a Câmara Municipal, para cada situação específica, impor limites de altura de fachada ou de altura da edificação justificados por razões de integração urbanística com os edifícios de zonas envolventes.

4 — As novas construções ou reconstruções bem como as obras de ampliação de edifícios respeitarão, na ausência de alinhamentos e alturas das fachadas definidos pela Câmara Municipal, as características morfológicas e tipológicas da frente urbana respetiva, designadamente:

- a) Os alinhamentos dominantes, não podendo o índice de impermeabilização do Solo (limp), exceder 90 % da área do prédio;
- b) A altura da fachada não poderá exceder os 13 metros acima da cota de soleira (R/chão +3) e os 3 metros abaixo da cota de soleira;

- c) A tipologia construtiva dominante;
- d) O Índice de utilização do solo (Iu) de 1,8.

5 — Nas operações de loteamento, os parâmetros de edificabilidade não podem exceder os seguintes valores:

- a) A altura da fachada os 13 metros acima da cota de soleira e os 3 metros abaixo da cota de soleira;
- b) Índice de Utilização do solo (Iu) de 1,5, em relação à área total do prédio;
- c) Índice de impermeabilização do solo (Iimp) os 70 % da área total do prédio.

6 — Excetuam-se dos números 3 e 4 anteriores as situações de colmatação, conforme definido na alínea j) do artigo 5.º do presente regulamento, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios respeitarão os alinhamentos dos edifícios contíguos e estabelecendo a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.

SUBSECÇÃO II

Espaços Centrais II

Artigo 51.º

Caracterização e edificabilidade

1 — Consideram-se espaços centrais II as áreas edificadas dos núcleos primitivos dos aglomerados identificados na Planta de Ordenamento e na listagem do Anexo I deste Regulamento, do qual é parte integrante, que são representativos da arquitetura tradicional e que pelo facto de se encontrarem ainda razoavelmente preservados justificam o estabelecimento de medidas especiais que promovam a sua requalificação e promoção.

2 — Para estes núcleos, sem prejuízo da legislação geral aplicável, adotam-se os seguintes princípios:

- a) São expressamente proibidas todas as atividades incompatíveis com a habitação ou atividades que necessitem de infraestruturas incompatíveis com a rede urbana em presença, nomeadamente ao nível do abastecimento de energia e combustíveis, tratamento e/ou recolha de resíduos ou águas residuais e sistemas de telecomunicações;
- b) A alteração de usos para fins que não habitacionais só será permitida desde que contribua para viabilizar a preservação do objeto de salvaguarda e garantam a afetação de 50 % do total da sua área de construção para habitação, ou, caso contrário, se destinem a usos de interesse público, turístico ou sejam essenciais para a revitalização da vida local;
- c) Não são permitidas demolições de edifícios, salvo nos casos que ofereçam manifesto perigo para a segurança de pessoas e bens ou nas situações previstas na alínea f) do presente número deste artigo;
- d) Quando autorizada, a demolição deverá ser precedida de levantamento arquitetónico e fotográfico exaustivo, devendo, no caso de nova edificação ou reconstrução, respeitar-se a traça do edifício preexistente;
- e) Não é permitido ocupar com edifícios ou corpos edificados jardins, quintais ou logradouros;
- f) Poderá a Câmara Municipal obrigar à demolição ou remoção de qualquer elemento ou parte de edifício que venha a ser considerado lesivo da sua integridade e valor patrimonial;



g) Às novas construções, bem como às obras de ampliação e reconstrução de edifícios, é ainda aplicável o disposto nas alíneas a), b) e c) do n.º 2 do artigo 53.º do presente Regulamento.

SUBSECÇÃO III

Espaços Residenciais de Nível I

Artigo 52.º

Caracterização e edificabilidade

1 — Os espaços residenciais de nível I correspondem a áreas de dominância de habitação unifamiliar e alguma habitação coletiva, admitindo-se ainda atividades de turismo, equipamentos e lazer, atividades de comércio e serviços, as quais nos casos de edifícios de habitação, só poderão instalar-se no rés-do-chão e no piso imediatamente superior e desde que o acesso seja independente.

2 — Nestes espaços as obras de construção ou as intervenções nos edifícios existentes ficam subordinadas às seguintes disposições:

a) Cumprimento dos alinhamentos dominantes da frente urbana respetiva, quer para os edifícios, quer para as frentes do lote confinantes com o espaço público e no caso de nova frente urbana o alinhamento das vias urbanas;

b) A altura da fachada será a da moda da frente urbana respetiva, e, no caso de novas frentes urbanas, não poderá ultrapassar os 10 metros acima da cota de soleira e 3 metros abaixo da cota de soleira;

c) Os tipos de moradia admitidos (isoladas, geminadas ou em banda) são os dominantes nos prédios contíguos da frente urbana onde se localizam ou os definidos no Plano Municipal de Ordenamento do Território ou operações de loteamento aprovadas;

d) No caso da construção de novos edifícios não resultantes de operação de loteamento ou ampliação dos edifícios existentes, o índice de utilização do solo será de 0,9 e o índice de impermeabilização do solo, sem prejuízo do cumprimento dos alinhamentos dominantes, não pode ser superior a 70 % da área total do prédio;

e) No caso de operação de loteamento, o índice de utilização do solo será de 0,8 e o índice de impermeabilização do solo de 70 % da área total do terreno objeto do loteamento.

SUBSECÇÃO IV

Espaços Residenciais de Nível II

Artigo 53.º

Caracterização e edificabilidade

1 — Os espaços residenciais de nível II correspondem a áreas de dominância de habitação unifamiliar com menor densidade, admitindo-se ainda atividades de turismo, funções de comércio e serviços, de equipamentos e lazer e atividades complementares.

2 — Nestes espaços as obras de construção ou as intervenções nos edifícios existentes ficam subordinadas às seguintes disposições:

a) Cumprimento dos alinhamentos dominantes da frente urbana respetiva, quer para os edifícios, quer para as frentes do lote confinantes com o espaço público;

b) A altura da fachada será a da moda da frente urbana respetiva, e, no caso de novas frentes urbanas, não poderá ultrapassar os 7 metros acima da cota de soleira e 3 metros abaixo da cota de soleira;

c) Os tipos de moradia admitidos (isoladas, geminadas ou em banda) são os dominantes nos prédios contíguos da frente urbana onde se localizam ou os definidos em Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT) ou operações de loteamento aprovadas;

d) No caso da construção de novos edifícios não resultantes de operação de loteamento ou ampliação dos edifícios existentes, o índice de utilização do solo será de 0,8 e o índice de impermeabilização, sem prejuízo do cumprimento dos alinhamentos dominantes, não pode ser superior a 70 % da área total do prédio;

e) No caso de operação de loteamento, o índice de utilização do solo será de 0,7 e o índice de impermeabilização do solo de 70 % da área total do terreno objeto do loteamento.

SUBSECÇÃO V

Espaços de Uso Especial

Artigo 54.º

Caracterização e edificabilidade

1 — Os espaços de uso especial são áreas destinadas a equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou a outros usos específicos, nomeadamente de recreio e lazer, devendo as suas funções ser mencionadas na designação das correspondentes categorias e subcategorias.

2 — Nestes espaços permitem-se obras de ampliação e reconstrução, sem prejuízo da legislação aplicável a imóveis classificados e edifícios públicos, desde que seja garantida a correta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente, seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada e o índice de construção resultante do eventual acréscimo de edificabilidade não seja superior a 80 % do existente.

3 — A afetação dos espaços de uso especial a outros usos só poderá concretizar-se mediante a elaboração de Plano de Pormenor e desde que os usos a instalar sejam habitacionais ou compatíveis com este, nos termos do artigo 12.º, e seja garantida a correta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria e alinhamentos, e a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada.

SUBSECÇÃO VI

Espaços de Atividades Económicas

Artigo 55.º

Caracterização e edificabilidade

1 — Os espaços de atividades económicas destinam-se preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano, nomeadamente espaços de desenvolvimento industrial.

2 — Estes integram os espaços que se destinam à instalação de atividades industriais, de armazenagem, terciárias e empresariais, admitindo-se ainda a instalação de equipamentos de apoio, centros de valorização de resíduos desde que salvaguardadas as condições de segurança, salubridade e tranquilidade, tal como dispõe a legislação específica sobre esta matéria, integram a denominada Área Industrial de Alijó.

3 — Nestes espaços permitem-se obras de ampliação e reconstrução das edificações existentes, desde que seja garantida a correta integração no espaço urbano envolvente, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente, seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada e o índice de ocupação do solo não seja superior a 75 % da área do lote.



SECÇÃO II

Solos Urbanizáveis

Artigo 56.º

Subcategorias de espaços

Os solos urbanizáveis correspondem a zonas de futuras urbanizações e integram:

- a) Espaços residenciais de expansão de nível I;
- b) Espaços residenciais de expansão de nível II;
- c) Espaços de atividades económicas:

 - i) Espaços de desenvolvimento industriais;
 - ii) Espaços de desenvolvimento turísticos.

SUBSECÇÃO I

Espaços Residenciais de Expansão de Nível I

Artigo 57.º

Caracterização e Regime

1 — Os espaços residenciais de expansão de nível I correspondem às novas zonas habitacionais nas quais se admitem funções residenciais, atividades de turismo, de comércio e serviços, de equipamentos e lazer e atividades complementares.

2 — Nos espaços de expansão predominantemente habitacional de nível I estão incluídas várias unidades operativas de planeamento e gestão que serão executadas atendendo ao estabelecido nos artigos 69.º e 70.º do presente Regulamento.

3 — Sem prejuízo do regime e parâmetros urbanísticos definidos para cada uma das unidades operativas de planeamento e gestão, referidas no número anterior do presente artigo, os parâmetros de edificabilidade não podem exceder os seguintes valores:

- a) Altura da fachada de 10 metros, acima da cota de soleira e 3 metros abaixo da cota de soleira;
- b) Índice de utilização do solo de 1,2 em relação à área total do prédio;
- c) Índice de impermeabilização do solo de 80 % da área total do lote ou parcela.

4 — Excetua-se dos número anterior as situações de colmatação, conforme definido na alínea j) do artigo 5.º do presente Regulamento, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios respeitarão os alinhamentos dos edifícios contíguos e estabelecendo a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.

SUBSECÇÃO II

Espaços Residenciais de Expansão de Nível II

Artigo 58.º

Caracterização e Regime

1 — Os espaços residenciais de expansão de nível II correspondem às novas zonas habitacionais de menor densidade nas quais se admitem funções residenciais, atividades de turismo, de comércio e serviços, de equipamentos e lazer e atividades complementares.



2 — Nos espaços de expansão predominantemente habitacional de nível II estão incluídas várias unidades operativas de planeamento e gestão que serão executadas atendendo ao estabelecido nos artigos 69.º e 70.º do presente Regulamento.

3 — Sem prejuízo do regime e parâmetros urbanístico definidos para cada uma das unidades operativas de planeamento e gestão, referidas no número anterior do presente artigo, os parâmetros de edificabilidade não podem exceder os seguintes valores:

- a) Altura da fachada de 7 metros acima da cota de soleira e 3 metros abaixo;
- b) Índice de utilização do solo de 0,7 em relação à área total do prédio;
- c) Índice de impermeabilização do solo de 70 % da área total do lote ou parcela.

4 — Excetua-se dos número anterior as situações de colmatação, conforme definido na alínea j) do artigo 5.º do presente Regulamento, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios respeitarão os alinhamentos dos edifícios contíguos e estabelecendo a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.

SUBSECÇÃO III

Espaços de Atividades Económicas

Artigo 59.º

Regime

1 — Os espaços de desenvolvimento industriais propostos destinam-se à instalação de atividades industriais, de armazenagem, terciárias e comerciais, admitindo-se ainda a instalação de equipamentos de apoio, de centros de valorização de resíduos, desde que salvaguardadas as condições de segurança, salubridade e tranquilidade, tal como dispõe a legislação específica sobre esta matéria, se possível organizadas por fileiras de atividades. Integram a UOPG 2 — Plano de Urbanização do Pólo de Desenvolvimento das Mamoas e a UOPG 7 — Plano de Urbanização do Pólo de Desenvolvimento da Giesteira que serão executados atendendo ao estabelecido nos artigos 70.º e 71.º do presente regulamento.

2 — Os espaços de desenvolvimento turístico propostos destinam-se à promoção e instalação de atividades turísticas e de respetivo apoio, admitindo-se ainda complementarmente o uso habitacional, comércio e serviços, devendo os empreendimentos a instalar ser objeto de projeto específico que garanta:

- a) O enquadramento urbano e paisagístico do conjunto;
- b) Áreas de estacionamento automóvel de acordo com as necessidades inerentes ao uso definido;
- c) Um índice de utilização não superior a 0,7;
- d) Uma área máxima de solo impermeabilizado inferior a 70 %.

SECÇÃO III

Espaços Verdes

Artigo 60.º

Subcategorias de espaços

Os espaços verdes correspondem a espaços com reduzida ou nenhuma capacidade edificatória, integradas nos perímetros urbanos e englobando as áreas e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental do solo urbano, incluindo as áreas da estrutura ecológica municipal referidas na alínea g) do artigo 19.º, encontrando-se subdivididas em:

- a) Espaços verdes e de utilização coletiva;
- b) Espaços verdes de proteção e salvaguarda;
- c) Espaços verdes de enquadramento.

SUBSECÇÃO I

Espaços Verdes e de Utilização Coletiva

Artigo 61.º

Caracterização e regime

Às áreas classificadas como espaços verdes e de utilização coletiva aplicam-se as seguintes disposições:

- a) Terão carácter de uso público e compreendem áreas integradas no contínuo edificado, incluindo áreas de ajardinamento formal e espaços dotados de equipamento de apoio ao recreio e lazer dos diferentes níveis etários e áreas exteriores à malha urbana edificada, tendo como função, para além de apoio às atividades de recreio e lazer, garantir a continuidade dos ecossistemas naturais;
- b) Nas zonas referidas na alínea anterior admitem-se as obras inerentes à sua manutenção, construções necessárias como apoio ao seu uso e vivificação, como instalações sanitárias, pequenos quiosques, bar, esplanadas e coretos, podendo ainda ser complementadas com instalações de apoio desportivas, de recreio e lazer e onde é condicionada a circulação automóvel.

SUBSECÇÃO II

Espaços Verdes de Proteção e Salvaguarda

Artigo 62.º

Caracterização e regime

1 — Os espaços verdes de proteção correspondem às áreas mais sensíveis do ponto de vista ecológico que apresentam características que as tornariam suscetíveis de serem integradas na REN, onde se incluem os leitos dos cursos de água e zonas envolventes (áreas de máxima infiltração, solos da RAN) e as áreas declivosas (declives superiores a 30 %).

2 — Aos espaços verdes de proteção aplica-se o regime estabelecido no artigo 46.º do presente Regulamento ou seja o regime da categoria de uso do solo Espaço Naturais.

3 — Admitem-se ainda nestes espaços as obras necessárias à sua adaptação a áreas verdes e de utilização coletiva, nos termos da alínea b) do artigo 61.º do presente Regulamento e desde que não sejam postos em causa os sistemas ecológicos em presença.

SUBSECÇÃO III

Espaços Verdes de Enquadramento

Artigo 63.º

Caracterização e regime

1 — Os espaços verdes de enquadramento correspondem a áreas de enquadramento dos principais elementos estruturantes dos aglomerados urbanos, como infraestruturas viárias e linhas de água, criando a transição entre as áreas verdes de proteção e as áreas urbanizadas ou, simplesmente, respeitando as pequenas parcelas sem aptidão para a edificação por razões essencialmente topográficas ou paisagísticas.

2 — Sem prejuízo da legislação aplicável e do uso atual, os espaços verdes de enquadramento ficam sujeitas às seguintes disposições:

- a) É interdito o loteamento urbano;
- b) Admite-se a ampliação das edificações preexistentes até 0,5 vezes a área bruta de construção existente e até ao máximo global de 250 m²;



- c) É proibida a descarga de entulho e a instalação de lixeiras, parques de sucata e depósitos de materiais de construção ou de combustíveis;
- d) É interdita a destruição do solo vivo e do coberto vegetal e o derrube de árvores.

3 — Excetuam-se da alínea *d*) do número anterior deste artigo as obras inerentes a:

- a) Infraestruturas públicas, nomeadamente redes de água, saneamento, eletricidade, telefone, gás e rodovias;
- b) Projetos de valorização ambiental ou paisagística, a submeter a prévia aprovação da Câmara Municipal;
- c) Construções com fins de usos de interesse público, conforme definido no artigo 5.º do presente Regulamento;
- d) Adaptação a espaços verdes e de utilização coletiva nos termos da alínea *b*) do artigo 61.º do presente Regulamento.

SECÇÃO IV

Ruído

Artigo 64.º

Caracterização e regime

1 — O zonamento acústico encontra-se definido na Planta de Ordenamento (Classificação Acústica) e identifica as seguintes zonas:

- a) Zonas Sensíveis;
- b) Zonas Mistas.

2 — Do cruzamento das zonas sensíveis e mistas com os mapas de ruído do município resultam as zonas de conflito, identificadas na mesma planta.

3 — Às zonas definidas aplica-se o estabelecido na legislação específica em vigor (Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro), cumulativamente com as ações preconizadas no Plano Municipal de Redução de Ruído.

CAPÍTULO VI

Programação e Execução do Plano

SECÇÃO I

Planeamento e Gestão

SUBSECÇÃO I

Princípios Gerais

Artigo 65.º

Áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos

1 — Nas operações de loteamento e nas operações que determinem um impacto semelhante a uma operação de loteamento, como tal definidas em Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização, de acordo com o n.º 5 do artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro,

serão previstas áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos, dimensionadas do seguinte modo:

a) Para infraestruturas viárias, os parâmetros de dimensionamento dos arruamentos devem considerar os seguintes valores mínimos:

i) Habitação (área de construção para habitação > 80 % da área de construção): Perfil tipo $\geq 9,7$ m (inclui apenas a faixa de rodagem e os passeios); Faixa de rodagem = 6,5 m; Passeio = 1,6 m ($\times 2$);

ii) Habitação (área de construção para habitação < 80 % da área de construção), Comércio e ou serviços: Perfil tipo ≥ 12 m (inclui apenas a faixa de rodagem e os passeios); Faixa de rodagem = 7,5 m; Passeio = 2,25 m ($\times 2$);

iii) Quando exista indústria e ou armazéns: Perfil tipo $\geq 12,2$ m (inclui apenas a faixa de rodagem e os passeios); Faixa de rodagem = 9 m; Passeio = 1,6 m ($\times 2$);

iv) Quando se opte pela inclusão no passeio de um espaço permeável para caldeiras para árvores, deve aumentar-se a cada passeio 1 m;

v) Estes valores de dimensionamento de áreas destinadas a arruamentos podem não ser aplicáveis em áreas urbanas consolidadas ou com alinhamentos definidos.

b) Quando se trate de estacionamento, o dimensionamento estabelece-se de acordo com o artigo 17.º do presente Regulamento.

2 — Nas áreas incluídas em Unidade Operativa de Planeamento e Gestão ou nas a sujeitar à elaboração de Planos de Pormenor ou incluídas em Unidades de Execução, a cedência para o domínio público municipal de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias compreende:

a) As cedências gerais propostas pelo Plano destinadas a zonas verdes públicas, equipamentos e vias identificadas na Planta de Ordenamento ou nos conteúdos programáticos das UOPG;

b) As cedências locais que servirão diretamente o conjunto a edificar, em acordo com o resultado do desenho urbano.

3 — As parcelas de espaços verdes e de utilização coletiva a ceder ao domínio municipal, devem constituir uma parcela única contínua de, pelo menos, 50 % da área total correspondente, não sendo de admitir parcelas para aquele fim com área inferior a 250 m² ou 500 m², que não permitam, respetivamente, a inscrição de um quadrado com 12 metros ou 16 metros de lado, consoante se trate de uma operação destinada exclusivamente a habitação unifamiliar ou destinada a outras tipologias de habitação e/ou outros usos.

4 — As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva a integrar no domínio municipal devem possuir acesso direto a espaço ou via pública e a sua localização e configuração serão tais que contribuam efetivamente para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local.

Artigo 66.º

Execução

1 — A execução do Plano processar-se-á através da concretização de ações e operações urbanísticas, de acordo com o presente Regulamento, enquadradas preferencialmente ou nos casos em que o Plano o determine como obrigatório, por Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor.

2 — Em áreas não urbanizadas ou em áreas não urbanizadas não contíguas a áreas já urbanizadas, a Câmara Municipal pode condicionar ainda a concretização das operações urbanísticas referidas no número anterior à criação, manutenção das infraestruturas necessárias à referida operação urbanística, quer através da celebração de contrato de urbanização do projeto de infraestruturas, quer através de contrato de urbanização de operação de loteamento, podendo estas envolver a asso-

ciação de proprietários e, eventualmente, a Câmara Municipal, quando considere como desejável ao aproveitamento do solo, à melhoria formal e funcional do espaço urbano ou à concretização do Plano, proceder à reestruturação cadastral da propriedade, nos termos previstos no regime jurídico.

Artigo 67.º

Programação

1 — Considera-se como prioritária a execução do Plano de Pormenor de Alinhamentos E322.

2 — Sem prejuízo do número anterior, a programação de execução do Plano será estabelecida pela Câmara Municipal nos seus programas de gestão urbanística anuais, devendo privilegiar as seguintes intervenções:

- a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do desenvolvimento do concelho;
- b) As de consolidação e qualificação do espaço urbanizado;
- c) As de qualificação de espaços para o desenvolvimento turístico do concelho;
- d) As de proteção e valorização da estrutura ecológica;
- e) Incorporem ações necessárias à qualificação e funcionamento da vila de Alijó, e dos aglomerados de Favaios, Pinhão, Sanfins do Douro e Vilar de Maçada ou se considerem como necessárias à oferta de solo urbanizado, quer por força da procura verificada, quer por razões de controlo do mercado de solos.

SUBSECÇÃO II

Critérios de Perequação Compensatória

Artigo 68.º

Âmbito

O princípio de perequação compensatória a que se refere o artigo 135.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, deverá ser aplicado nas seguintes situações:

- a) Nas Unidades de Execução definidas no âmbito das operações urbanísticas a levar a efeito, mesmo que não inseridas em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) de acordo com o previsto no artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 380/99;
- b) Nas áreas das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) nas Unidades de Execução definidas pelos Planos de Pormenor que venham a ser elaborados e aprovados de acordo com o previsto no artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 380/99.

Artigo 69.º

Mecanismos de Perequação

1 — Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos de planeamento e de execução previstos nas UOPG e Unidades de Execução referidas no artigo anterior são os definidos nas alíneas a), b) e c) do artigo 138.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, nomeadamente o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.

2 — O índice médio de utilização para as UOPG a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo anterior é o estabelecido no capítulo seguinte e em que a cedência média é a resultante da ocupação definida pelos instrumentos de planeamento ou de execução a levar a efeito, tendo presente os conteúdos programáticos estabelecidos no capítulo seguinte.



3 — Nas áreas a sujeitar a UOPG ou nas Unidades de Execução a que se refere a alínea b) do artigo anterior, o índice médio de utilização e a cedência média serão os resultantes da ocupação estabelecida em acordo com a Planta de Ordenamento e o presente Regulamento.

4 — Nas situações em que ocorrem diferentes usos ou tipologias, pode a edificabilidade ser afetada de coeficiente de homogeneização, função da relação entre o valor do custo de construção e o valor de venda verificados na área geográfica em apreço.

Artigo 70.º

Aplicação

1 — É fixado, para cada um dos prédios abrangidos pelas UOPG e Unidades de Execução definidas no artigo 72.º, um direito abstrato de construir dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do respetivo prédio, que se designa por edificabilidade média.

2 — Nas áreas incluídas em RAN, em REN ou, simultaneamente, em RAN e REN e para efeitos perequativos, face à sua vinculação situacional, a edificabilidade média é de, respetivamente, 40 %, 30 % e 20 % da calculada em acordo com o número anterior.

3 — A edificabilidade de cada prédio é a estabelecida pelos estudos urbanísticos eficazes a elaborar no âmbito das UOPG ou Unidades de Execução, tendo como referência o estabelecido na Planta de Ordenamento e nos conteúdos programáticos respetivos do capítulo seguinte.

4 — Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deverá ceder para o domínio privado do município a área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso, concentrada num ou mais prédios.

5 — Quando a edificabilidade do prédio for inferior à edificabilidade média, o proprietário será compensado tal como dispõe o n.º 6 do artigo 139.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro.

6 — Em alternativa às medidas de compensação estabelecidas nos números 4 e 5 anteriores, é admitida a compra e venda da edificabilidade em acordo com o artigo 140.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, desde que realizada na área abrangida pela UOPG, Plano de Pormenor ou Unidade de Execução em causa.

7 — Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o n.º 5 do presente artigo.

8 — Deverão ser cedidas ao município as parcelas de terrenos a que se refere o n.º 2 do artigo 65.º do presente Regulamento.

9 — Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média, deverá verificar-se a compensação nos termos dos números 4 e 5 do artigo 141.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro.

10 — Se Câmara Municipal decidir aplicar como mecanismo de perequação a repartição dos custos de urbanização, deverá ser observado o definido no artigo 142.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua atual redação.

SECÇÃO II

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artigo 71.º

Definição

1 — Entende-se por Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) a zona urbana correspondente a um subsistema de ordenamento urbanístico, tendo por objetivo a caracterização do espaço urbano e a definição das regras para a urbanização e a edificação.

2 — As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento podendo ser reajustadas nos seus limites por razões de cadastro de propriedade ou quando tal for justificado em sede de Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor.

Artigo 72.º

Conteúdos Programáticos

1 — UOPG 1 — Plano de Pormenor do Senhor de Perafita:

a) Objetivos a contemplar nos termos de referência: salvaguardar, valorizar e potenciar o património edificado e o regime florestal existente; salvaguardar e valorizar o pessoano conjunto da ermida, constituído pela capela, fontanário das águas milagrosas, zona de estar e de usufruição paisagística; salvaguardar, valorizar o Monte do Calvário, através da reposição do percurso do calvário, permitindo locais de descanso junto a pontos de fuga da paisagem, introduzindo corretamente a vegetação autóctone, como um percurso religioso, de desporto e de lazer; permitir a edificação de equipamentos de apoio ao turismo, empreendimentos turísticos e estabelecimentos de restauração e bebidas com o recurso ao estilo arquitetónico vernacular mais apropriado; criação e enquadramento paisagístico da zona envolvente ao Santuário;

b) Regime de elaboração: A urbanização e edificação deverão ser precedidas da elaboração de Plano de Pormenor de Salvaguarda de acordo com o definido no Decreto-Lei n.º 380/99, na sua atual redação, para esta modalidade específica de Plano de Pormenor;

c) Disciplina de ocupação transitória: Enquanto não entrar em vigor o PMOT para estas áreas, a sua disciplina de ocupação rege-se pelo estabelecido no regulamento do respetivo PDM para os Espaços Florestais e com a prévia autorização por parte da ICNF.

2 — UOPG 2 — Plano de Urbanização do Pólo de Desenvolvimento das Mamoas: Esta UOPG deverá ser sujeita à elaboração de Plano de Urbanização devendo os respetivos termos de referência observar o seguinte:

a) Elaboração da conceção geral da organização de um novo polo urbano intermunicipal, definindo-se o zonamento urbano, em função das acessibilidades, da constituição de áreas de acolhimento empresariais, onde coabitem de forma ordenada, se possível organizadas por fileira de atividades, indústria, comércio, comércio por grosso, serviços, espaço aberto multiusos, estabelecimentos de restauração e bebidas, estabelecimentos hoteleiros, equipamentos e espaços verdes e de utilização coletiva, plataforma logística à escala, interface de transportes. O zonamento deverá ter em conta o tecido urbano das aldeias do Pópulo, Ribalonga e Vila Verde, bem como as intervenções avulsas preexistentes, nomeadamente, a Fábrica das Tintas Europa, o entreposto de Vinhos, oficinas, devendo igualmente atender-se ao património do Castro de S. Marcos e às Mamoas, integrando-os, salvaguardando-os e valorizando-os, através da utilização de zonas tampão de estruturas ecológicas;

b) Orientações:

i) O limite de intervenção do Plano de Urbanização deverá ser o limite da UOPG constante da Planta de Ordenamento;

ii) O zonamento para localização das diversas funções urbanas atenderá às categorias e subcategorias de espaços delimitadas na Planta de Ordenamento e às respetivas disposições legais previstas no presente regulamento;

iii) As categorias e subcategorias de espaços devem respeitar os indicadores e os parâmetros urbanísticos previstos no presente regulamento, sendo o índice médio de 1;

vii) O Plano de Urbanização deverá integrar várias subunidades operativas de planeamento e gestão a definir em função dos estudos a levar a cabo no âmbito da sua elaboração. Sem prejuízo da legislação aplicável e enquanto este não estiver aprovado admite-se a concretização das operações urbanísticas, desde que sejam cumpridos os seguintes requisitos:

1) Sejam consideradas de interesse público pelo município;

2) Sejam precedidas de uma operação de loteamento que demonstre a articulação integral de todas as infraestruturas a propor com as existentes;

3) Seja elaborado o estudo de impacte ambiental, pelo interessado, se aplicável;

- 4) A operação de loteamento seja acompanhada da perequação de distribuição de benefícios e encargos, quando aplicável, segundo o artigo 69.º;
- 5) Seja celebrado o contrato com o município da perequação referida no ponto anterior;
- 6) Seja celebrado contrato relativo à criação, manutenção das infraestruturas necessárias à referida operação urbanística, nos termos das normas aplicáveis.

3 — UOPG 3 — Plano de Pormenor do Centro Histórico de Vilar de Maçada:

- a) Objetivos: reabilitar e valorizar a área do aglomerado urbano de Vilar de Maçada que apresenta um conjunto edificado representativo da arquitetura tradicional Duriense e elementos edificados de grande valor patrimonial. As intervenções deverão passar pela qualificação dos espaços públicos, recuperação do edificado existentes de relevante qualidade arquitetónica e valorização dos elementos de elevado valor patrimonial, eliminação de dissonâncias arquitetónicas e criação de empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística; criação de um regime de salvaguarda para os elementos de elevado valor patrimonial;
- b) Regime de elaboração: A urbanização e edificação deverão ser precedidas da elaboração de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana de acordo com o definido no Decreto-Lei n.º 380/99, na sua atual redação, para esta modalidade específica de Plano de Pormenor;
- c) Disciplina de ocupação transitória: Enquanto não entrar em vigor o PMOT para estas áreas, a sua disciplina de ocupação rege-se pelo estabelecido no regulamento do respetivo PDM para os Espaços Centrais II.

4 — UOPG 4 — Plano de Pormenor do Centro Histórico de Sanfins do Douro:

- a) Objetivos: reabilitar e valorizar a área do aglomerado urbano de Sanfins do Douro que apresenta um conjunto edificado representativo da arquitetura tradicional Duriense e elementos edificados de grande valor patrimonial. As intervenções deverão passar pela qualificação dos espaços públicos, recuperação do edificado existentes de relevante qualidade arquitetónica e valorização dos elementos de elevado valor patrimonial, eliminação de dissonâncias arquitetónicas e criação de empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística; criação de um regime de salvaguarda para os elementos de elevado valor patrimonial;
- b) Regime de elaboração: A urbanização e edificação deverão ser precedidas da elaboração de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana de acordo com o definido no Decreto-Lei n.º 380/99, na sua atual redação, para esta modalidade específica de Plano de Pormenor;
- c) Disciplina de ocupação transitória: Enquanto não entrar em vigor o PMOT para estas áreas, a sua disciplina de ocupação rege-se pelo estabelecido no regulamento do respetivo PDM para os Espaços Centrais II.

5 — UOPG 5 — Plano de Urbanização de Sanfins do Douro:

Esta UOPG deverá ser sujeita à elaboração de Plano de Urbanização devendo os respetivos termos de referência observar o seguinte:

- a) Elaboração da conceção geral da organização urbana da Vila de Sanfins do Douro ajustando a área urbana à realidade existente e, ao mesmo tempo, dotá-la de uma área de crescimento de forma ordenada perspetivando um centro urbano com as valências urbanas que permitam contribuir para o reforço da polarização dos aglomerados centrais, nomeadamente a sede de concelho, Favaios e Sanfins do Douro;
- b) Orientações:
 - i) O limite de intervenção do Plano de Urbanização deverá ser o limite da UOPG constante da Planta de Ordenamento — Usos do Solo;
 - ii) O zonamento para localização das diversas funções urbanas atenderá às categorias e subcategorias de espaços delimitadas na Planta de Ordenamento — Usos do Solo e às respetivas disposições legais previstas no presente regulamento;

iii) As categorias e subcategorias de espaços devem respeitar os indicadores e os parâmetros urbanísticos previstos no presente regulamento;

iv) O Plano de Urbanização deverá integrar como subunidade operativa de planeamento e gestão a UOPG n.º 4 — Centro Histórico de Sanfins do Douro, devendo ser respeitado o disposto no n.º 16 do presente artigo. Sem prejuízo da legislação aplicável e enquanto este não estiver aprovado, aplica-se o disposto para as categorias de espaço delimitadas na planta de ordenamento.

6 — UOPG 6 — Plano de Pormenor da Barragem de Vila Chã

a) Objetivos a contemplar nos termos de referência: Potenciar os recursos endógenos e promover políticas ambientalmente corretas de acordo com o regime jurídico vigente, uma vez que se trata de uma albufeira de utilização protegida, por forma a proteger as águas da albufeira e a criar um espaço económico e de lazer integrado no ecossistema existente, baseado na sustentabilidade ambiental; promover as águas da albufeira, através da implementação de usos compatíveis, nomeadamente a promoção e regulação da pesca; proteção, promoção e manutenção do estado de conservação favorável de habitats naturais e de espécies da flora e da fauna; valorização, inventariação e integração do património edificado existente;

b) Regime de elaboração: A elaborar em parceria com o INAG as intervenções deverão ser precedidos da elaboração de Plano de intervenção no espaço rural de acordo com o definido no regime jurídico vigente, para esta modalidade específica de Plano de Pormenor;

c) Disciplina de ocupação transitória: Enquanto não entrar em vigor o PMOT para estas áreas, a sua disciplina de ocupação rege-se pelo estabelecido no PDM.

7 — UOPG 7 — Pólo de desenvolvimento da Giesteira

Esta UOPG deverá ser sujeita à elaboração de Plano de Urbanização devendo os respetivos termos de referência observar o seguinte:

a) Elaboração da conceção geral da organização de um novo polo urbano, definindo-se o zonamento urbano, em função da reconversão e expansão do loteamento industrial existente, das acessibilidades de atividades empresariais, onde coabitam de uma forma ordenada, se possível organizadas por fileiras de atividades, nomeadamente indústria, armazenagem, distribuição, oficinas, valorização de resíduos, comércio, comércio por grosso, serviços, estabelecimentos de restauração e bebidas, estabelecimentos hoteleiro, equipamentos e espaços verdes e de utilização coletiva, bem como integrar e reordenar as atividades já existentes e valorizar ambientalmente toda a sua envolvente;

b) Orientações:

i) O limite de intervenção do Plano de Urbanização deverá ser o limite da UOPG constante da Planta de Ordenamento;

ii) O zonamento para localização das diversas funções urbanas atenderá às categorias e subcategorias de espaços delimitadas na Planta de Ordenamento — Usos do Solo, por fileira de atividade e às respetivas disposições legais previstas no presente regulamento;

iii) As categorias e subcategorias de espaços devem respeitar os indicadores e os parâmetros urbanísticos previstos no presente regulamento, sendo o índice de utilização do solo de 1,2 e a altura máxima da fachada dos edifícios de 15 metros;

iv) O Plano de Urbanização deverá integrar várias subunidades operativas de planeamento e gestão a definir em função dos estudos a levar a cabo no âmbito da sua elaboração. Sem prejuízo da legislação aplicável e enquanto este não estiver aprovado admite-se a concretização das operações urbanísticas, desde que sejam cumpridos os seguintes requisitos:

- 1) Sejam consideradas de interesse público pelo município;
- 2) Sejam precedidas de uma operação de loteamento que demonstre a articulação integral de todas as infraestruturas a propor com as existentes;
- 3) Seja elaborado o estudo de impacte ambiental, pelo interessado, se aplicável;

4) A operação de loteamento seja acompanhada da perequação de distribuição de benefícios e encargos, quando aplicável, segundo o artigo 69.º;

5) Seja celebrado o contrato com o município da perequação referida no ponto anterior;

6) Seja celebrado contrato relativo à criação, manutenção das infraestruturas necessárias à referida operação urbanística, nos termos das normas aplicáveis.

8 — UOPG 8 — Plano de Pormenor de Santo António:

a) Objetivos: salvaguardar e valorizar a imagem paisagística, cultural e de lazer de Santo António e das suas encostas; promover a qualidade de vida em função da cultura e do lazer e da fruição do espaço de utilização coletiva; promover o realojamento da população mais carenciada; reconversão do edifício do matadouro para o uso coletivo; promover a integração urbanística do lavadouro público e dos depósitos de água; requalifica os arruamentos preexistentes; promover arruamentos novos; estudar a rede de percursos; estudar o estacionamento e o aparcamento; harmonizar o mobiliário urbano; promover a reabilitação urbana; ponderar e definir as operações demolição imprescindíveis ao espaço de articulação e segurança;

b) Parâmetros urbanísticos: A tipologia dos edifícios será diversificada com a altura máxima da fachada dos edifícios de 13 metros; o índice de utilização do solo é de 1, a adotar como critério de perequação;

c) Regime: A urbanização e edificação deverão ser precedidas da elaboração de Plano de Pormenor. Sem prejuízo da legislação aplicável e enquanto este não estiver aprovado, aplica-se o disposto para as categorias de espaço delimitadas na planta de ordenamento.

9 — UOPG 9 — Plano de Pormenor de Alijó, de Reabilitação Urbana da Área Envolvente do Equipamento Cultural:

Corresponde ao Plano de Pormenor de elaboração para a área delimitada na Planta de Ordenamento, devendo o uso, a ocupação e a transformação do solo nesta UOPG, regerem-se pelas disposições definidas nesse Plano de Pormenor, sem prejuízo das alterações produzidas pela revisão do mesmo, sendo que até à sua entrada em vigor a ocupação, uso e transformação do solo rege-se pelo disposto no artigo 53.º do presente regulamento.

10 — UOPG 10 — Plano de Pormenor dos Jardins Orgânicos:

a) Objetivos: Através da discriminação positiva da REN e RAN, em função do desafogo do solo e da criação de um jardim orgânico, baseado na botânica autóctone do concelho de Alijó, em torno da linha de água existente, rematar o núcleo urbano existente, melhorar a sua coerência urbana num enquadramento mais abrangente; integrar os equipamentos existentes nesta área (desportivos, Centro de Saúde, Mercado, atual espaço da Feira); salvaguardar as características intrínsecas do solo concretizado no espaço verde e de utilização coletiva ao longo da linha de água existente, reabilitar as traseiras urbanas com a criação da nova área de habitação, comércio e serviço;

b) Parâmetros urbanísticos: A tipologia dos edifícios será diversificada com a altura máxima da fachada de 15 metros exceto nas traseiras urbanas dos edifícios situados na Avenida 25 de abril onde se respeitará a dominância de altura das fachadas existentes; o índice de utilização do solo é de 1,0; a adotar como critério de perequação;

c) Regime: A urbanização e edificação deverão ser precedidas da elaboração de Plano de Pormenor.

11 — UOPG 11 — Plano de Pormenor do Casal da Granja

a) Objetivos: Colmatar o espaço entre os aglomerados de Alijó e de Favaios, permitindo de forma ordenada e na perspetiva de integração das diversas valências urbanas; residencial e de uso e utilização coletiva, atividades ligadas à vitivinicultura e ao turismo, nomeadamente através da criação de empreendimentos turísticos e de equipamentos de animação turística;

b) Parâmetros urbanísticos: A altura da fachada do edifício máxima admitida é de 12 metros acima da cota de soleira; o índice de utilização do solo é de 1,2;

c) Regime: A urbanização e edificação deverão ser precedidas da elaboração de Plano de Pormenor.

12 — UOPG 12 — Plano de Pormenor de Alinhamentos da E322:

a) Objetivos: Colmatar o espaço entre os aglomerados de Alijó e de Favaios, permitindo de forma ordenada e na perspetiva de integração das diversas valências urbanas; residencial e de uso e utilização coletiva ao longo da EN 322 formatando este novo espaço urbano da sede de concelho;

b) Parâmetros urbanísticos: A altura da fachada do edifício máxima admitida é de 10 metros acima da cota de soleira; o índice de utilização do solo é de 1,2;

c) Regime: A ocupação, uso e transformação do solo fica condicionada à elaboração e aprovação de Plano de Pormenor.

13 — UOPG 13 — Plano de Pormenor do Vinho, Turismo e Cultura

a) Objetivos: Colmatar o espaço entre os aglomerados de Alijó e de Favaios, permitindo de forma ordenada e na perspetiva de integração das diversas valências urbanas; residencial e de uso e utilização coletiva, atividades ligadas à vitivinicultura e ao turismo, nomeadamente através da criação de empreendimentos turísticos e de equipamentos de animação turística;

b) Parâmetros urbanísticos: A altura da fachada do edifício máxima admitida é de 10 metros acima da cota de soleira; o índice de utilização do solo é de 1,2;

c) Regime: A ocupação, uso e transformação do solo fica condicionada à elaboração e aprovação de Plano de Pormenor.

14 — UOPG 14 — Plano de Urbanização Alijó/Favaios:

a) Objetivos: conceção geral da organização urbana entre as vilas de Alijó, Favaios e Sanfins do Douro, permitindo criar um contínuo urbano entre elas reforçando a polarização dos aglomerados centrais, por forma reforçar a estruturação do sistema urbano no concelho e no Douro, ajustando a área urbana à realidade existente e, ao mesmo tempo, dotá-la de uma área de crescimento de forma ordenada, perspetivando um centro urbano com as valências urbanas inerentes, mas ao mesmo tempo com espaços verdes e solo rural envolvente que permitirão efetuar um novo tipo de urbe assente em parâmetros de desenvolvimento sustentado do ponto de vista ambiental;

b) Orientações:

i) O limite de intervenção da UOPG integrará solo urbano e solo rural sendo as suas áreas ajustadas às características intrínsecas às aptidões do solo, respeitando como limite máximo da UOPG constante da Planta de Ordenamento;

ii) Deverá ser realizado um zonamento para localização das diversas funções urbanas e rurais atendendo às categorias e subcategorias de espaços definidas no presente regulamento e às condicionantes legais identificadas na Planta de Condicionantes;

iii) As categorias e subcategorias de espaços devem respeitar os indicadores e os parâmetros urbanísticos máximos previstos no presente regulamento;

iv) A UOPG será implementada através da definição de Unidades de Execução que serão delimitadas, elaboradas e aprovadas de acordo com o previsto no artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 380/99, na sua atual redação, às quais se aplicam obrigatoriamente os mecanismos de perequação compensatória. Sem prejuízo da legislação aplicável e enquanto este não estiver aprovado, aplica-se o disposto para as categorias de espaço delimitadas na planta de ordenamento.

15 — UOPG 15 — Plano de Pormenor do Centro Histórico de S. Mamede de Ribatua:

a) Objetivos: reabilitar e valorizar a área do aglomerado urbano de S. Mamede de Ribatua que apresenta um conjunto edificado representativo da arquitetura tradicional Duriense e elementos edificados de grande valor patrimonial. As intervenções deverão passar pela qualificação dos espaços

públicos, recuperação do edificado existentes de relevante qualidade arquitetónica e valorização dos elementos de elevado valor patrimonial, eliminação de dissonâncias arquitetónicas e a criação de empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística; criação de um regime de salvaguarda para os elementos de elevado valor patrimonial;

b) Regime de elaboração: A urbanização e edificação deverão ser precedidas da elaboração de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana de acordo com o definido no Decreto-Lei n.º 380/99, na sua atual redação, para esta modalidade específica de Plano de Pormenor;

c) Disciplina de ocupação transitória: Enquanto não entrar em vigor o PMOT para estas áreas, a sua disciplina de ocupação rege-se pelo estabelecido no PDM para os Espaços Centrais II.

16 — UOPG 16 — Plano de Pormenor António Manuel Saraiva — Pinhão:

a) Objetivos a contemplar nos termos de referência: reabilitação e beneficiação da frente ribeirinha do Pinhão, recuperando as margens do rio Pinhão, e o núcleo urbano existente; melhorar a sua coerência urbana num enquadramento mais abrangente, e ao mesmo tempo permitir a criação de percursos pedonais; a instalação de equipamentos de lazer, pequeno comércio e estabelecimentos de restauração e bebidas com esplanadas; criação de um espaço multiuso, de empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística e às atividades náuticas; reconversão dos depósitos de armazenamento de vinho aí existentes para atividades turísticas e lúdico-recreativas; recuperação da denominada «Casa Amarela», para a instalação de estabelecimento hoteleiro ou equipamento cultural; criação e enquadramento paisagístico de uma zona balnear; ampliação/requalificação das estruturas existentes que integram o cais do Pinhão;

b) Regime de elaboração: A urbanização e edificação deverão ser precedidas da elaboração de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana de acordo com o definido no Decreto-Lei n.º 380/99, na sua atual redação, para esta modalidade específica de Plano de Pormenor;

c) Disciplina de ocupação transitória: Enquanto não entrar em vigor o PMOT para estas áreas, a sua disciplina de ocupação rege-se pelo estabelecido no PDM.

CAPÍTULO VII

Disposições Finais e Complementares

Artigo 73.º

Disposições Revogatórias

O PDM de Alijó entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*, revogando automaticamente o PDM ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 6/95 de 23 de janeiro.

Artigo 74.º

Atualização da Planta de Condicionantes

No sentido de permitir a atualização da Planta de Condicionantes e respetivos anexos, institui-se um mecanismo periódico e formal de atualização da informação nela contida, para que a planta em questão não perca credibilidade e utilidade ao longo do prazo de vigência do Plano e que consiste em:

1 — Recolha e tratamento da informação relativa às servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor no território do concelho de Alijó, durante o último trimestre de cada ano civil;

2 — Produção da Planta de Condicionantes no último mês do ano civil respetivo no caso de se verificar a necessidade de retificar ou a alterar a informação contida neste elemento constituinte do Plano.



Artigo 75.º

Prazo de vigência e condições de revisão

O PDM de Alijó vigora por um período de 10 anos, sem prejuízo de, nos termos da lei, a sua revisão ou alteração poder ocorrer antes de decorrido esse prazo e desde que tal seja reconhecido como necessário.

ANEXOS AO REGULAMENTO

ANEXO I

Espaços Centrais II

- 1 — Centro histórico de Sanfins do Douro;
- 2 — Centro histórico de São Mamede de Ribatua;
- 3 — Centro histórico de Vilar de Maçada;
- 4 — Zona Especial de Proteção de Favaios;
- 5 — Zona Especial de Proteção do Conjunto do Santuário do Senhor de Perafita.

ANEXO II

Bens Patrimoniais Imóveis Classificados ou em vias de Classificação

Elementos classificados ou em vias de classificação					
Elementos	Freguesias	Lugar	Classificação	Decreto	Data
Anta da Fonte Coberta	Vila Chã	-	MN (monumento Nacional)	Dec 16-06-1910, b6 136	23-06-1910
Alto Douro Vinhateiro	Alijó, Amieiro, Carlão, Castedo, Cotas, Favaiois, Pegarinhos, Sanfins do Douro, Santa Eugénia, São Mamede de Ribatua, Vale de Mendiz, Vilar de Maçada, Vilarinho de Cotas	-	MN (monumento Nacional)	Aviso nº 15170/2010, DR 147	30-07-2010
Abrigo rupestre da Pala Pinta	Carlão	-	Em vias de classificação	Homologação suplementar como M.N.	7-05-1986
Igreja de São Mamede de Ribatua	São Mamede de Ribatua	São Mamede de Ribatua	IIM (Imóvel de Interesse Municipal)	Dec. 8/83, DR 19	24-01-1983
Pelourinho de Alijó	Alijó	Alijó	IIP (Imóvel de Interesse Público)	Dec. 23 122, b6 231	11-10-1933
Marco granítico n.º 1	Favaiois	-	IIP (Imóvel de Interesse Público)	Dec. 35 909, b6 236	17-10-1946
Marco granítico n.º 2	Favaiois	-	IIP (Imóvel de Interesse Público)	Dec. 35 909, b6 236	17-10-1946
Marco granítico n.º 3	Favaiois	-	IIP (Imóvel de Interesse Público)	Dec. 35 909, b6 236	17-10-1946
Marco granítico n.º 4	Vale de Mendiz	-	IIP (Imóvel de Interesse Público)	Dec. 35 909, b6 236	17-10-1946
Castro do Póculo / Castro da Touca Rota/ Castelo de São Marcos	Póculo	-	IIP (Imóvel de Interesse Público)	Dec. 67/97, DR 301	31-12-1997
Pelourinho de São Mamede de Ribatua	São Mamede de Ribatua	São Mamede de Ribatua	IIP (Imóvel de Interesse Público)	Dec. 23 122, b6 231	11-10-1933
Capela de Nossa Senhora da Boa Morte e Cruzeiro	Póculo	-	Em vias de classificação	Disp. IPPAR de 3 de Fevereiro de 1998	03-02-1998
Conjunto do "Santuário do Senhor de Perafita" / Santuário do Senhor de Perafita	Vila Verde	-	Em vias de classificação	Despacho do Vice-Presidente do IPPAR	11-08-2003
Conjunto Arquitetónico do Largo da Praça e Rua Direita de Favaiois	Alijó	Favaiois	CIP (Conjunto de Interesse Público)	Portaria n.º 242/2010	31-03-2010
Necrópole megalítica Alto das Madornas	Vila Verde	-	SIP (Sítio de Interesse Público)	Portaria n.º 740-DJ/2012	24-12-2012

ANEXO III

Bens Patrimoniais Imóveis — Não Classificados

Código	Designação	Tipo	Freguesia
P1	Mamoa 1 do Cabeço do Bique/ Cabeço do Novais	Mamoa	Vila Verde
P2	Mamoa 2 do Cabeço do Bique/ Cabeço do Novais	Mamoa	Vila Verde
P3	Perafita/Fonte das Hortas	Necrópole	Vila Verde
P4	Monte Cardo 1	Monumento megalítico	Vila Verde
P5	Monte Cardo 2	Monumento megalítico	Vila Verde
P6	Monte Cardo 3	Monumento megalítico	Vila Verde
P6	Monte Cardo 4	Monumento megalítico	Vila Verde
P8	Monte Cardo 5	Monumento megalítico	Vila Verde
P9	Monte Cardo 6	Monumento megalítico	Vila Verde
P10	Alto das Madornas 9	Monumento megalítico	Vila Verde
P11	Alto das Madornas 3	Monumento megalítico	Vila Verde
P12	Alto das Madornas 2	Monumento megalítico	Vila Verde
P13	Alto das Madornas 6	Monumento megalítico	Vila Verde
P14	Alto das Madornas 12	Monumento megalítico	Vila Verde
P15	Alto das Madornas 13	Monumento megalítico	Vila Verde
P16	Alto das Madornas 5	Monumento megalítico	Vila Verde
P17	Alto das Madornas 14	Monumento megalítico	Vila Verde
P18	Alto das Madornas 11	Monumento megalítico	Vila Verde
P19	Alto das Madornas 10	Monumento megalítico	Vila Verde
P20	Rocha n.º3 (Murada da Balsa)	Arte rupestre	Vila Verde
P21	Rocha n.º1 (Murada da Balsa)	Arte rupestre	Vila Verde
P22	Rocha n.º2 (Murada da Balsa)	Arte rupestre	Vila Verde
P23	Murada (Castelo da Balsa)	Povoado fortificado	Vila Verde
P24	Minas da Balsa	Mina	Vila Verde
P25	Vila Verde	Achado isolado	Vila Verde
P26	Veiquinha	Necrópole	Vila Verde
P27	Calçada de Vila Verde	Via	Vila Verde
P28	Cerca	Povoado fortificado	Vila Verde
P29	Carqueijal	Monumento megalítico	Vila Verde
P30	Freixo	Povoado fortificado	Vila Verde
P31	Pópulo	Achado isolado	Pópulo
P32	Castro do Pópulo/Castelo de São Marcos	Povoado fortificado	Pópulo
P33	Vale de Cunho	Achado isolado	Pópulo
P34	Rocha do Chão do Nabal	Arte rupestre	Pópulo
P35	Castelo de Ribalonga	Povoado fortificado	Ribalonga
P36	Feixe 1	Arte rupestre	Ribalonga
P37	Santa Ana/Santo Ovídio	Necrópole	Ribalonga
P38	Feixe 2	Arte rupestre	Ribalonga
P39	Feixe 3	Arte rupestre	Ribalonga
P40	Os Meirinhos	Achado isolado	Ribalonga
P41	Castelo de Castorigo	Povoado fortificado	Pegarinhos
P42	Regato do Mourão	Arte rupestre	Pegarinhos
P43	Santuário Nossa Senhora dos Aflitos	Património edificado religioso	Pegarinhos
P44	Castelo de Vale de Mir	Povoado fortificado	Pegarinhos
P45	Lagar de Costa	Lagar	Pegarinhos
P46	Lagar 1 Detrás da Serra	Lagar	Pegarinhos
P47	Pegarinhos/Ponte Magusteira	Ponte	Pegarinhos
P48	Lagar de Souto 2	Lagar	Pegarinhos
P49	Souto	Lagar	Pegarinhos

Código	Designação	Tipo	Freguesia
P50	Botelhinha 1	Arte rupestre	Pegarinhos
P51	Botelhinha 2	Arte rupestre	Pegarinhos
P52	Fonte Coberta 5	Arte rupestre	Pegarinhos
P53	Fonte Coberta 7	Arte rupestre	Pegarinhos
P54	Fonte Coberta 8	Arte rupestre	Pegarinhos
P55	Fonte Coberta 6	Arte rupestre	Pegarinhos
P56	Fonte Coberta 4	Arte rupestre	Vila Chã
P57	Anta da Fonte Coberta	Monumento megalítico	Vila Chã
P58	Fonte Coberta 1	Arte rupestre	Vila Chã
P59	Fonte Coberta	Fonte Coberta	Vila Chã
P60	Fonte Coberta 2	Arte rupestre	Vila Chã
P61	Fonte Coberta 3	Arte rupestre	Vila Chã
P62	Via de Chã	Via	Vila Chã
P63	Igreja de Vila Chã	Necrópole	Vila Chã
P64	Monteira	Mina	Vila Chã
P65	Muralhas de Santa Bárbara	Povoado fortificado	Vilar de Maçada
P66	Vilar de Maçada	Achado isolado	Vilar de Maçada
P67	Igreja de Vilar de Maçada	Achado isolado	Vilar de Maçada
P68	Igreja Matriz de Vilar de Maçada	Património edificado religioso	Vilar de Maçada
P69	Sobredos/Campas do Mouros	Sepultura	Vilar de Maçada
P70	Alta da Muralha/Cabeça Murada	Povoado fortificado	Vilar de Maçada
P71	Francelos	Achado isolado	Vilar de Maçada
P72	Quinta das Tulhas	Necrópole	Vilar de Maçada
P73	Santiago	Habitat	Sanfins do Douro
P74	Castelo de Cheires	Povoado fortificado	Sanfins do Douro
P75	Ponte da Ribeira de Cheires	Ponte	Sanfins do Douro
P76	Igreja Nossa Senhora da Conceição	Necrópole	Sanfins do Douro
P77	Igreja Matriz de Sanfins do Douro	Património edificado religioso	Sanfins do Douro
P78	Capela 1 (Capela da Nossa da Piedade)	Património edificado religioso	Sanfins do Douro
P79	Capela 2 (Capela da Nossa da Piedade)	Património edificado religioso	Sanfins do Douro
P80	Capela 3 (Capela da Nossa da Piedade)	Património edificado religioso	Sanfins do Douro
P81	Capela 4 (Capela da Nossa da Piedade)	Património edificado religioso	Sanfins do Douro
P82	Senhora da Piedade	Povoado fortificado	Sanfins do Douro
P83	Santuário da Nossa Senhora da Piedade	Património edificado religioso	Sanfins do Douro
P84	Rio dos Moinhos	Ponte	Sanfins do Douro
P85	Cabeço das Cortes	Sepultura	Sanfins do Douro
P86	Regada	Via	Favaíes
P87	Quinta de São Jorge	Achado isolado	Favaíes
P88	São Bento	Habitat	Favaíes
P89	Santa Bárbara	Povoado fortificado	Favaíes
P90	Castro do Vilarelho	Povoado fortificado	Favaíes
P91	Caminho de Sanfins	Inscrição	Alijó
P92	Alijó/Serra do Vilarelho	Monumento megalítico	Alijó
P93	Telheiras	Arte rupestre	Alijó
P94	Cruzeiro de Presandões	Menir	Alijó
P95	Via de Presandões	Via	Alijó
P96	Alijó	Arte rupestre	Alijó
P97	Edifício Café da Paz	Património edificado	Alijó
P98	Carvalheira	Atalaia	Alijó
P99	Tapada Velha	Via	Alijó
P100	Estante 4	Monumento megalítico	Alijó

Código	Designação	Tipo	Freguesia
P101	Estante 3	Monumento megalítico	Alijó
P102	Castelo da Burneira	Povoado fortificado	
P103	Burneira	Monumento megalítico	Alijó
P104	Estante 2	Monumento megalítico	Carlão
P105	Estante 1	Monumento megalítico	Carlão
P106	Castelo de Carlão 1	Arte rupestre	Carlão
P107	Castelo de Carlão	Povoado fortificado	Carlão
P108	Castelo de Carlão 2	Arte rupestre	Carlão
P109	Castelo de Carlão 3	Arte rupestre	Carlão
P110	Alabarda	Arte rupestre	Carlão
P111	Via de Caldas do Carlão	Via	Carlão
P112	Franzilhal	Lagar	Carlão
P113	Abriço rupestre do Pala Pinta	Arte rupestre	Carlão
P114	Souto/Amieiro Velho	Lagar	Amieiro
P115	Senhora da Cunha	Povoado fortificado	Amieiro
P116	Cortinhas	Habitat	São Mamede de Ribatua
P117	Cortinhas	Achado isolado	São Mamede de Ribatua
P118	Castro do Piolho/Castelo dos Mouros	Povoado fortificado	São Mamede de Ribatua
P119	São Mamede de Ribatua	Achado isolado	São Mamede de Ribatua
P120	Ponte de São Mamede de Ribatua	Ponte	São Mamede de Ribatua
P121	Calçada de São Mamede de Ribatua	Via	São Mamede de Ribatua
P122	Castelo de Safres	Povoado fortificado	São Mamede de Ribatua
P123	Castelo dos Barcos	Habitat	São Mamede de Ribatua
P124	Monte de São Domingos	Habitat	Castedo
P125	Santa Marinha	Achado isolado	Castedo
P126	Castelo	Habitat	Castedo
P127	Cerca	Povoado fortificado	Castedo
P128	Castelo de Vilarinho de Cotas	Povoado fortificado	Vale de Mendiz
P129	Cerca	Povoado fortificado	Casal de Loivos
P130	Pinhão	Achado isolado	Pinhão

ANEXO IV

Rede Viária

Tipologia		Designação e troços integrados no concelho
Rede Viária Nacional e Estradas Regionais	Rede Nacional Fundamental	IP4/A4 - Limite concelho Sabrosa - Limite concelho Murça
	Rede Nacional Complementar	IC5 - Nó do Pópulo - Limite concelho Carrazeda de Ansiães EN 212 - Nó do Pópulo - Limite concelho Carrazeda de Ansiães
	Estradas Regionais	ER 322 - Limite concelho Sabrosa - Alijó (EN 212) ER 323 - Pinhão (entroncamento da ER 322 - 3) - EN 222 ER 322-3 - Favaio - Pinhão ER15 - Pópulo (EN 212) - Limite concelho Murça (ER 314)
	Estradas Desclassificadas sob Jurisdição da EP	EN 15 - Balsa - Pópulo Troço EN 212 Desclassificado (Entroncamento EN 212 - Alijó)

Tipologia		Designação e troços integrados no concelho
Rede Municipal Fundamental	Rede Municipal Principal	EM 581 (Nó EN 212 - Santa Eugénia) EM 582 (Entroncamento EM 323-1 - Entroncamento EM 314 Murça) EM 583 (Entroncamento EN 15 - Entroncamento EM323-1 Vilar de Maçada) EM 584B (Entroncamento ER 322-3 - Limite concelho Sabrosa) EM 585 (Entroncamento ER 322-3 - Pinhão) EM 585-1 (Entroncamento EM 585 - Casal de Loivos) EM 594 (Entroncamento EM 582 - Santa Eugénia) EM 597 (Entroncamento ER 322 - Entroncamento EM 585) EM 597-1 (Entroncamento ER 322 - Entroncamento EM 597) EM 597-2 (Entroncamento EN 212 - Entroncamento EM 597) EM 598 (Entroncamento EN 212 - Franzilhal) EM 323 (Entroncamento EN 15 - Entroncamento ER 322-3) EM 323-1 (Entroncamento EM 323 - Entroncamento ER 322) EM 1337 (ER 322 - Limite do concelho Sabrosa) CM 1285 (Entroncamento EM 581 - Limite concelho Murça)
	Rede Municipal Secundária	As restantes Estradas e Caminhos Municipais não incluídas na Rede Municipal Principal com a exceção dos troços localizados no interior dos perímetros dos aglomerados urbanos
Rede Viária Urbana	Todas as vias ou troços de vias existentes no interior dos aglomerados urbanos	

614402126