

Câmara Municipal de Mesão Frio



**Proposta de PLANO**

**REGULAMENTO**

**Grupo de Estudos Territoriais**

Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro

**REVISÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL**

JULHO 2009



REVISÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE MESÃO FRIO

# PROPOSTA DE PLANO

## REGULAMENTO

Grupo de Estudos Territoriais Universidade de TrásosMontes e Alto Douro

CÂMARA MUNICIPAL DE MESÃO FRIO

Junho de 2009

## ÍNDICE

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS .....	8
Artigo 1.º Âmbito Territorial.....	8
Artigo 2.º Objectivos e Estratégia.....	8
Artigo 3.º Composição do plano .....	9
Artigo 4.º Instrumentos de gestão territorial a observar.....	9
Artigo 5.º Definições.....	10
CAPÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	13
Artigo 6.º Identificação e Regime .....	13
Artigo 7.º Reserva Ecológica Nacional .....	14
Artigo 8.º Áreas florestais percorridas por incêndios.....	15
Artigo 9.º Rede Natura 2000 .....	15
Artigo 10.º Protecção de recursos hidrominerais .....	17
CAPÍTULO III USO DO SOLO .....	18
SECÇÃO I QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL E URBANO.....	18
Artigo 11.º Identificação.....	18
SECÇÃO II DISPOSIÇÕES COMUNS .....	19
SUBSECÇÃO I RELATIVAS AOS USOS E ACTIVIDADES.....	19
Artigo 12.º Compatibilidade de usos e actividades .....	19
Artigo 13.º Pré-existências .....	20
SUBSECÇÃO II RELATIVAS À PROTECÇÃO CONTRA INCÊNDIOS .....	20
Artigo 14.º Medidas de defesa contra Incêndios.....	20
SUBSECÇÃO III RELATIVAS À EDIFICABILIDADE.....	21
Artigo 15.º Condições de edificabilidade .....	22
Artigo 16.º Forma dos lotes ou parcelas.....	23
Artigo 17.º Condicionamentos estéticos ou ambientais .....	23
Artigo 18.º Indústria e armazéns em prédios com habitação.....	23
Artigo 19.º Indústria e armazéns em prédios autónomos .....	24
SUBSECÇÃO IV RELATIVAS ÀS INFRAESTRUTURAS .....	24
Artigo 20.º Áreas de protecção funcional.....	25
Artigo 21.º Estacionamento .....	25
SECÇÃO III SISTEMA URBANO.....	25
Artigo 22.º Hierarquia da rede urbana.....	26
SECÇÃO IV ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL.....	26
Artigo 23.º Identificação .....	26
SUBSECÇÃO I ESTRUTURA ECOLÓGICA RURAL.....	26
Artigo 24.º Regime.....	27
SUBSECÇÃO II ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA .....	27
Artigo 25.º Regime.....	27
SECÇÃO V PATRIMÓNIO CULTURAL IMÓVEL.....	27
Artigo 26.º Regime.....	27
SECÇÃO VI PLANO DE ORDENAMENTO DAS ALBUFEIRAS DA RÉGUA E DO CARRAPATELO (POARC).....	28
Artigo 27.º Regime.....	28

SECÇÃO VII ÁREA CLASSIFICADA COMO PATRIMÓNIO MUNDIAL DO ADV .....	32
Artigo 28.º Regime .....	32
SECÇÃO VIII ZONAS INUNDÁVEIS .....	34
Artigo 29.º Caracterização .....	34
Artigo 30.º Regime .....	35
SECÇÃO IX ESPAÇOS PARA INFRAESTRUTURAS .....	35
Artigo 31.º Definição .....	35
SUBSECÇÃO I .....	36
REDE RODOVIÁRIA .....	36
Artigo 33.º Funcionalidade e articulação da Rede Viária .....	36
Artigo 34.º Regime .....	37
Artigo 35.º Vias a Executar .....	37
SUBSECÇÃO II REDE FERROVIÁRIA .....	38
Artigo 36.º Caracterização e Regime .....	38
SUBSECÇÃO III INFRA - ESTRUTURAS BÁSICAS E DE TRANSPORTES .....	38
Artigo 37.º Caracterização e Regime .....	39
Artigo 38.º Via Navegável do Douro .....	39
CAPÍTULO IV QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL .....	39
Artigo 39.º Identificação .....	39
SECÇÃO I ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS .....	40
Artigo 40.º Definição e Usos Dominantes .....	40
Artigo 41.º Excepções ao Uso Dominante .....	40
Artigo 42.º Instalações de apoio à actividade agrícola, pecuária e florestal .....	41
Artigo 43.º Edificações habitacionais .....	41
Artigo 44.º Empreendimentos Turísticos, de Recreio e Lazer .....	41
Artigo 45.º Equipamentos e infra-estruturas de interesse público .....	42
Artigo 46.º Instalações Especiais .....	42
SECÇÃO II ESPAÇOS NATURAIS E DE VALOR PAISAGÍSTICO .....	42
Artigo 47.º Definição .....	42
Artigo 48.º Caracterização .....	43
Artigo 49.º Regime .....	43
SECÇÃO III ESPAÇOS CULTURAIS .....	44
Artigo 50.º Caracterização e Regime .....	44
CAPÍTULO V QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO .....	45
SECÇÃO I SOLOS URBANIZADOS .....	45
Artigo 51.º Subcategorias de espaços .....	45
SUBSECÇÃO I ESPAÇOS PREDOMINANTEMENTE HABITACIONAIS DE NÍVEL I .....	45
Artigo 52.º Caracterização e edificabilidade .....	45
SUBSECÇÃO II ESPAÇOS PREDOMINANTEMENTE HABITACIONAIS DE NÍVEL II .....	46
Artigo 53.º Caracterização e edificabilidade .....	46
SUBSECÇÃO III ESPAÇOS PREDOMINANTEMENTE HABITACIONAIS DE NÍVEL III .....	47

Artigo 54.º Caracterização e edificabilidade.....	47
SUBSECÇÃO IV ESPAÇOS DE INTERESSE PATRIMONIAL.....	48
Artigo 55.º Caracterização e Regime.....	48
SUBSECÇÃO V ESPAÇOS DE VOCAÇÃO TURÍSTICA.....	49
Artigo 56.º Caracterização e Regime.....	49
SUBSECÇÃO VI ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS ESTRUTURANTES.....	50
Artigo 57.º Caracterização e edificabilidade.....	50
SUBSECÇÃO VII ESPAÇOS INDUSTRIAIS E EMPRESARIAIS EXISTENTES.....	50
Artigo 58.º Caracterização e edificabilidade.....	50
SECÇÃO II SOLOS DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA.....	51
Artigo 59.º Subcategorias de espaços.....	51
SUBSECÇÃO I ESPAÇOS DE EXPANSÃO PREDOMINANTEMENTE HABITACIONAL DE NÍVEL I.....	51
Artigo 60.º Caracterização e Regime.....	51
SUBSECÇÃO II ESPAÇOS DE EXPANSÃO PREDOMINANTEMENTE HABITACIONAL DE NÍVEL II.....	52
Artigo 61.º Caracterização e Regime.....	52
SUBSECÇÃO III ESPAÇOS DE VOCAÇÃO TURÍSTICA.....	52
Artigo 62.º Regime.....	53
SUBSECÇÃO IV ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS ESTRUTURANTES.....	53
Artigo 63.º Regime.....	53
SUBSECÇÃO V ESPAÇOS INDUSTRIAIS E EMPRESARIAIS PROPOSTOS.....	53
Artigo 64.º Regime.....	54
SECÇÃO III ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA.....	54
Artigo 65.º Subcategorias de espaços.....	54
SUBSECÇÃO I ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA.....	54
Artigo 66.º Caracterização e regime.....	54
SUBSECÇÃO II ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO E SALVAGUARDA.....	55
Artigo 67.º Caracterização e regime.....	55
SUBSECÇÃO III ESPAÇOS VERDES DE ENQUADRAMENTO.....	55
Artigo 68.º Caracterização e regime.....	55
SECÇÃO IV RUÍDO.....	56
Artigo 69.º Caracterização e regime.....	56
CAPÍTULO VI PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO.....	57
SECÇÃO I PLANEAMENTO E GESTÃO.....	57
SUBSECÇÃO I PRINCÍPIOS GERAIS.....	57
Artigo 70.º Regime de Cedências.....	57
Artigo 71.º Execução.....	58
Artigo 72.º Programação.....	58
SUBSECÇÃO II CRITÉRIOS DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA.....	59
Artigo 73.º Âmbito.....	59
Artigo 74.º Mecanismos de Perequação.....	59
Artigo 75.º Aplicação.....	60
SECÇÃO II UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO.....	61

Artigo 76.º Definição .....	61
Artigo 77.º Conteúdos Programáticos .....	61
CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES .....	65
Artigo 78.º Disposições Revogatórias .....	65
Artigo 79.º Actualização da Planta de Condicionantes .....	66
Artigo 80.º Prazo de vigência e condições de revisão.....	66
Anexo I Espaços de Interesse Patrimonial.....	68
Anexo II Espaços Naturais e de valor Paisagístico.....	68
Anexo III Espaços Culturais .....	68
Anexo IV - Bens Patrimoniais Imóveis Classificados ou em vias de Classificação.....	68
Anexo V Bens Patrimoniais Imóveis Não Classificados .....	69
Anexo VI Acções, actividades e usos do solo sujeitas a avaliação de incidências ambientais .....	71
Anexo VII Rede Viária .....	71

# 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 Director Municipal de Mesão Frio, adiante designado por PDM ou Plano, que abrange a totalidade do território do concelho de Mesão Frio.

### Artigo 2.º

#### Objectivos e Estratégia

1-O presente Plano resulta da revisão do Plano director Municipal publicado no Diário da República de 21 de Março de 1995, ratificado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 21/95, 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 objectivo principal a consolidação do papel do concelho de Mesão Frio no contexto regional, a que correspondem os seguintes objectivos 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 atracção e de polarização do concelho;
- c) Promover o desenvolvimento policêntrico do concelho e reforçar as infra-estruturas 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 sector vitivinícola;
- f) Reforçar o turismo como uma actividade 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 respectivos serviços;

### Artigo 3.º

#### Composição do plano

1-O PDM de Mesão Frio é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de ordenamento (1:10.000);
- c) Planta actualizada de condicionantes (1:10.000);
- d) Planta anexa à planta actualizada de condicionantes (1:10.000) - Áreas de alta e muito alta perigosidade de incêndios; áreas percorridas por incêndios; povoamentos de sobreiros.

2-Acompanham o PDM de Mesão Frio os seguintes elementos:

- a) Estudos de caracterização do território municipal;
- b) Relatório de fundamentação das soluções adoptadas;
- c) Programa geral de execução e financiamento;
- d) Operações urbanísticas licenciadas ou autorizadas e informações prévias favoráveis em vigor;
- e) Discussão pública - relatório de ponderação;
- f) Planta de enquadramento regional (1:100.000);
- g) Planta da situação existente (1:25.000);
- h) Planta da rede viária do concelho (1:25.000);
- i) Planta do património cultural (1:25.000);
- j) Carta da estrutura ecológica municipal (1:10.000);
- k) Cartografia dos valores faunísticos da Rede Natura 2000;
- l) Carta de perigosidade de incêndio do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (1:25.000);
- m) Relatório Ambiental.

### 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 nº 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;
- e) Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000), publicado em 21 de Julho de 2008, através da Resolução do Concelho de Ministros n.º 115-A/2008.

## Artigo 5.º

### Definições

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

- a) Área Bruta de Construção (ABC): somatório das áreas brutas de cada um dos pavimentos, expressa em m<sup>2</sup>, de todos os edifícios que existem ou podem ser realizados numa unidade de projecto, com exclusão de: terraços descobertos; varandas abertas salientes dos planos de fachada; galerias exteriores de utilização pública; sótãos sem pé-direito regulamentar para uso habitacional, industrial ou terciário; áreas ocupadas com instalações técnicas, acima ou abaixo do solo; arrecadações em cave afectas às diversas unidades de utilização do edifício; áreas de estacionamento coberto em cave;
- b) Área de Impermeabilização: A soma da área total de implantação da construção de qualquer tipo e da área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, expressa em metros quadrados;
- c) Área de Implantação: A área delimitada pelo extradorso das paredes exteriores dos edifícios, na sua intersecção com o solo, medida em metros quadrados;
- d) Área de Reserva Urbanística: Corresponde à área mínima a prever para a implantação do equipamento;
- e) Assento de Lavoura: Conjunto de infraestruturas com funções de armazenagem, aprovisionamento, protecção e gestão da exploração agrícola e/ou florestal;
- f) Anexos: Dependências cobertas não incorporadas no edifício principal, para uso de arrecadação e afins, em lotes ou parcelas de habitação unifamiliar e colectiva
- g) Anexos de pedra: instalações e oficinas para serviços integrantes ou auxiliares de exploração de massas minerais e exclusivamente afectos 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 extractiva;
- h) 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.

- i) **Cave:** O piso cuja cota inferior da laje de tecto esteja, no máximo, 0,80 m acima da cota da via pública que dá acesso ao prédio, medida no ponto médio da fachada respectiva;
- j) **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;
- l) **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 cêrceas 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 respectiva directriz, 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.
- m) **Cêrcea de referência:** distância vertical, expressa em número de pisos ou em metros, entre a cota de referência e a parte superior do plano da fachada ou a linha inferior do beirado ou de qualquer elemento que encima a cornija, a respeitar imperativamente ou como máximo, conforme for especificado para cada situação, nos panos de fachada que se implantarem sobre o alinhamento estabelecido para o local, ou em toda a extensão da fachada principal, quando não existir alinhamento imperativo a cumprir;
- n) **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;
- o) **Cota de Soleira:** Demarcação altimétrica do pavimento da entrada principal do edifício. Quando o edifício se situa entre dois arruamentos a diferentes níveis com entradas em ambos, deve ser claramente indicado aquela que se considera a entrada principal;
- p) **Exploração agrícola:** unidade técnicoeconómica, que pode envolver vários prédios não contíguos, na qual se desenvolve a actividade 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;
- q) **Frente Urbana:** A superfície em projecção vertical definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública ou compreendida entre duas vias públicas sucessivas que nela concorrem;
- r) **Índice Médio de Utilização:** O quociente entre a área bruta de construção existente e admitida pelo Plano para um determinado espaço territorial

- contínuo, contendo diferentes categorias de uso do solo urbano, e a superfície global desse mesmo território;
- s) Índice de Construção: O quociente entre a área bruta de construção e a área do (s) prédio (s) que serve (m) de base à operação ou a área do plano a que se reporta;
- t) Índice de Construção Líquido: O quociente entre a área bruta de construção e a área de terreno a que se reporta, excluindo deste as áreas a ceder ao domínio municipal e destinadas a infraestruturas viárias, espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva;
- m) Índice de Construção ao Lote: O quociente entre a área bruta de construção e o somatório das áreas dos lotes, incluindo os logradouros privados, mesmo que eventualmente de uso colectivo;
- v) Lote: parcela de terreno confrontante com arruamento, destinada à construção e resultante de uma operação de loteamento;
- x) Massas minerais: rochas e ocorrências minerais não qualificadas legalmente como depósito mineral;
- z) Moda da Cércea: Cércea que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana edificada;
- aa) Parcela: unidade cadastral não resultante de operação de loteamento;
- ab) Pedreira: conjunto formado pela área de extracção e zonas de defesa, pelos depósitos de massas minerais extraídas, estéreis e terras removidas e, bem assim, pelos seus anexos;
- ac) Prédio: Unidade de propriedade fundiária, na titularidade de uma pessoa singular ou colectiva, ou em regime de compropriedade;
- ad) 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;
- ae) 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 colectiva que, nomeadamente, sejam promotores das actividades culturais, recreativas, de solidariedade social, do ensino, da saúde, segurança e protecção civil e administrativos;
- af) 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, directa ou indirectamente, beneficiem a circulação e o espaço público;
- ag) Habitat natural: área terrestre ou aquática natural ou seminatural que se distingue por características geográficas abióticas e bióticas;
- ah) Habitat natural de interesse comunitário: habitat constante do anexo BI do DecretoLei n.º140/99, de 24 de Abril com a redacção dada pelo DecretoLei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro;
- ai) Sítio de Importância Comunitária: um sítio que contribua de forma significativa para manter ou restabelecer um tipo de habitat natural do

anexo BI ou de uma espécie do anexo BII do DecretoLei n.º140/99, de 24 de Abril com a redacção dada pelo DecretoLei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro, num estado de conservação favorável, e que possa também contribuir de forma significativa para a coerência da Rede Natura 2000 ou para, de forma significativa, manter a diversidade biológica;

- aj) Espécie de interesse comunitário: espécie constante dos anexos AI, BII, B-IV e BV, bem como espécie de aves migratórias não referida no anexo AI do DecretoLei n.º140/99, de 24 de Abril com a redacção dada pelo DecretoLei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro.

2-O restante vocabulário urbanístico constante deste Regulamento tem o significado que lhe é atribuído no Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação de Mesão Frio e pelo decreto regulamentar que venha a ser publicado em Diário da República sobre esta matéria.

## **CAPÍTULO II**

# **SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

### Artigo 6.º

#### Identificação e Regime

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

- a) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- b) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- c) Recursos hídricos - leito e margens de cursos de água;
- d) Albufeiras de águas públicas;
- e) Povoamentos de sobreiros;
- f) Recursos geológicos;
- g) Imóveis classificados ou em vias de classificação;
- h) Edifícios públicos e construções de interesse público;
- i) Equipamentos escolares;
- j) Rede rodoviária (Nacional e Regional);
- k) Estradas e Caminhos Municipais;
- l) Rede ferroviária (linha do Douro);
- m) Linhas de alta tensão;
- n) Servidões radioeléctricas;
- o) Infra-estruturas de saneamento e abastecimento;
- q) Regime florestal;

- r) Rede Natura 2000;
- s) Vértices geodésicos;
- t) Ruído;
- u) Áreas percorridas por incêndios florestais;
- v) Rede regional de defesa da floresta contra incêndios.

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 PIOTADV aplica-se o regime de excepção estabelecido pelo Despacho Conjunto n.º 473/2004, de 30 de Julho.

2-Às áreas de REN incluídas na Região Demarcada do Douro não abrangidas pelo PIOTADV, sem prejuízo do estabelecido no regime da REN, aplicam-se as seguintes disposições:

- 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;
- 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 efectuada em micropatamares;
- c) As plantações em encostas com declive compreendido entre 40 % e 50 % poderão ser efectuadas em patamares estreitos de uma linha ou micropatamares;
- d) A plantação da vinha "ao alto" só pode ser efectuada em encostas ou parcelas com declive inicial da encosta inferior a 40 %, excepto quando os solos sejam antrosolos, com maior susceptibilidade à erosão, nomeadamente os correspondentes à unidade cartográfica Tasdx 1.1 da carta de solos de TrásosMontes, 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 DRATM 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.

3-As edificações apenas serão autorizadas em solos de REN nas condições estabelecidas no regime da REN e atendendo ao disposto no artigo 14.º e alínea a) do artigo 43.º do presente Regulamento.

4-As novas explorações de recursos geológicos bem como a ampliação de explorações existentes apenas são autorizadas em solos de REN, nas condições estabelecidas no regime da REN e na demais legislação nacional aplicável.

5-As ampliações de edificações existentes, nomeadamente das habitacionais, dos empreendimentos turísticos, dos hotéis rurais e dos equipamentos de utilização colectiva obedecem aos requisitos estabelecidos no regime da REN.

### Artigo 8.º

#### Áreas florestais percorridas por incêndios

As áreas florestais percorridas por incêndios são as constantes da carta anexa à planta de condicionantes, integrante do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios e actualizada anualmente, sendo a edificabilidade nestas áreas condicionada ao estabelecido na lei e no presente regulamento.

### Artigo 9.º

#### Rede Natura 2000

1- A área integrada na Rede Natura 2000 identificada na Planta de Condicionantes, abrange a área do Sítio denominado, Alvão-Marão - PTCON0003, de acordo com a lista aprovada pela resolução do Conselho de Ministros n.º 142/97, de 28 de Agosto.

2-No território do Sítio AlvãoMarão, pertencente ao concelho, ocorre a espécie animal prioritária *Canis lupus* (1352), constante dos anexos BI e BII do DecretoLei n.º 140/99, de 24 Abril com a redacção dada pelo DecretoLei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro, conforme referido no Relatório de Integração do Plano Sectorial da Rede Natura 2000 no Plano Director Municipal de Mesão Frio.

3-De modo a manter e/ou promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário, são interditas, nas áreas integradas na Lista Nacional de Sítios as seguintes acções, actividades e usos do solo:

- a) A florestação/reflorestação com espécies de crescimento rápido;
- b) A deposição de resíduos líquidos e sólidos de inertes e de materiais de qualquer natureza ou o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado de acordo com as normas em vigor;
- c) Instalação de indústrias poluentes ou de novas explorações de massas minerais a céu aberto;
- d) A implantação de vedações rematadas no topo com arame farpado;

e) A introdução de espécies animais e vegetais não autóctones.

4-De modo a manter e/ou promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário, nas áreas integradas na Lista Nacional de Sítios são condicionadas e dependentes de autorização da Câmara Municipal as seguintes acções, actividades e usos do solo:

- a) A alteração do uso actual do solo e modificações de coberto vegetal resultantes da alteração entre tipos de uso agrícola e florestal, não devendo estas acções destruir qualquer dos habitats naturais do anexo BI descritos para as áreas a integrar na Rede Natura 2000 e os habitats das espécies de animais dos anexos BII do DecretoLei n.º 140/99, de 24 de Abril do DecretoLei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro;
- b) O alargamento de estradas ou a limpeza de bermas e taludes, deve evitar a degradação e a destruição dos valores naturais;
- c) As intervenções nas margens e leito de linhas de água, devem promover a boa drenagem natural, a infiltração, a prevenção de incêndios e a estabilização das respectivas margens;
- d) O estabelecimento de zonas balneares, de praias fluviais e de parques de merenda, devendo ser evitada a degradação e a destruição dos valores naturais em presença.

5-De modo a manter e/ou promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário nas áreas integradas na Lista Nacional de Sítios é condicionada a actividade de pastoreio nas áreas dos habitats delimitados e nos termos a definir no Plano Sectorial da Rede Natura 2000.

6-De modo a manter e/ou promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário nas áreas integradas na Lista Nacional de Sítios são condicionadas a parecer vinculativo do ICNB a seguintes actividades:

- a) Prática de actividades motorizadas organizadas e competições desportivas fora dos perímetros urbanos e passeios de todo o terreno;
- b) Prática de escalada e de montanhismo nos termos do n.º 2, do artigo 9º do DecretoLei n.º 140/99, de 24 de Abril com a redacção dada pelo Decretolei n.º 49/2005 de 24 de Fevereiro;
- c) Pastoreio nas áreas dos habitats delimitados e nos termos a definir no Plano Sectorial da Rede Natura 2000;
- d) Reversão/utilização de terras não utilizadas há mais de 5 anos para acções, planos ou projectos não directamente relacionados com a gestão do Sítio Alvão-Marão;
- e) Todas as acções e projectos cuja tipologia se encontre descrita no regime jurídico de avaliação de impactes ambientais, mas cuja dimensão não obrigue a esse procedimento.

7-Sem prejuízo do disposto no DecretoLei n.º 69/2000, de 3 de Maio, com a redacção dada pelo DecretoLei n.º 197/2005, de 8 de Novembro, nas áreas a integrar na Rede Natura 2000 devem ser objecto de:

- a) Análise de Incidências ambientais as acções, actividades e usos do solo referidas no anexo VI;
- b) Avaliação de Impacto ambiental a construção de barragens e açudes.

8-De modo a manter e/ou promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário, nas áreas a integrar na Rede Natura 2000, devem ser favorecidas as seguintes acções, actividades e usos do solo:

- a) A promoção/manutenção do mosaico de habitats na paisagem constituído por bosquetes, manchas de matos, sebes, pastagens, zonas agrícolas, entre outros;
- b) Conservar e recuperar povoamentos florestais autóctones;
- c) A erradicação ou o controle de espécies animais e vegetais não autóctones, especialmente as invasoras;

## Artigo 10.º

### Protecção de recursos hidrominerais

Protecção de recursos hidrominerais - Perímetro de protecção fixado, no caso de exploração de recursos hidrominerais, com fundamento em estudo hidrogeológico, para garantir a disponibilidade e características da água, bem como as condições para uma boa exploração. O perímetro abrangerá três zonas: zona imediata; zona intermédia e zona alargada.

1- Na *zona imediata* estão proibidas as seguintes actividades:

- a) Edificações ou outras construções de qualquer espécie;
- b) Sondagens e trabalhos subterrâneos;
- c) Aterros, escavações ou outros trabalhos de remodelação de terrenos;
- d) Utilização de adubos orgânicos ou químicos, insecticidas, pesticidas ou quaisquer outros produtos químicos;
- e) Despejo de resíduos sólidos e a instalação de aterros sanitários;
- f) Realização de infra-estruturas para recolha, drenagem e tratamento de águas residuais;

2- Na *zona imediata* estão condicionadas a prévia autorização das entidades competentes:

- a) Corte de árvores e arbustos;
- b) Destruição de plantas;

- c) Demolição de edificações ou de outras construções de quaisquer espécie;
  - d) Edificações ou outras construções de qualquer espécie, sondagens e trabalhos subterrâneos, aterros, escavações ou outros trabalhos de remodelação de terrenos e realização de infra-estruturas para recolha, drenagem e tratamento de águas residuais que se destinem à conservação e exploração dos recursos geológicos.
- 3- Na *zona intermédia* estão condicionadas a prévia autorização das entidades competentes:
- a) Edificações ou outras construções de qualquer espécie;
  - b) Sondagens e trabalhos subterrâneos;
  - c) Aterros, escavações ou outros trabalhos de remodelação de terrenos;
  - d) Utilização de adubos orgânicos ou químicos, insecticidas, pesticidas ou quaisquer outros produtos químicos;
  - e) Despejo de resíduos sólidos e a instalação de aterros sanitários;
  - f) Realização de infra-estruturas para recolha, drenagem e tratamento de águas residuais;
  - g) Corte de árvores e arbustos;
  - h) Destruição de plantas;
  - i) Demolição de edificações ou de outras construções de quaisquer espécie.
- 4- Na *zona alargada* a restrição ao exercício das actividades atrás mencionadas só será aplicável mediante despacho fundamentado do Ministro da Economia e da Inovação.

## **CAPÍTULO III USO DO SOLO**

### **SECÇÃO I QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL E URBANO**

#### **Artigo 11.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-Rural:**

Espaços agrícolas e florestais;  
Espaços naturais e de valor paisagístico;  
Espaços culturais;  
Espaços para infraestruturas.

**2-Urbano:**

- a) Solos urbanizados;
- b) Solos de urbanização programada;
- c) Estrutura ecológica urbana.

## SECÇÃO II DISPOSIÇÕES COMUNS

### SUBSECÇÃO I RELATIVAS AOS USOS E ACTIVIDADES

#### Artigo 12.º

#### Compatibilidade de usos e actividades

1-Em qualquer prédio, localizado em solo rural ou solo urbano, só poderão ser autorizadas actividades 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 de qualquer tipo de ocupação do solo ou alteração da sua utilizações, as actividades a instalar que:

- a) Dêem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afectem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbem 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 13.º

#### Pré-existências

1-Para efeitos do presente Regulamento consideram-se pré-existências as actividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer actos 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 respectivas licenças ou autorizações não tenham caducado ou sido revogadas ou apreendidas, ou corresponderem a informações prévias favoráveis em vigor.

2-São também consideradas pré-existências, 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-Os actos ou actividades concedidos a título precário não são considerados pré-existências, nomeadamente para efeitos de renovação da validade do respectivo título ou da sua transformação em licença ou autorização definitivas.

4-As pré-existências 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 objecto de mudança de utilização, desde que seja dado cumprimento ao disposto no artigo anterior do presente Regulamento.

## SUBSECÇÃO II

### RELATIVAS À PROTECÇÃO CONTRA INCÊNDIOS

#### Artigo 14.º

#### Medidas de defesa contra Incêndios

Todas as construções, infra-estruturas, 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 construção de edificações para habitação, comércio, serviços, indústria, de recreio e lazer e equipamentos de interesse público fora das áreas edificadas consolidadas é proibida nos terrenos classificados no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios com risco de incêndio das

- classes alta ou muito alta, sem prejuízo das infra-estruturas definidas nas redes regionais de defesa da floresta contra incêndios;
- b) Os proprietários das áreas florestais têm de assegurar e manter uma faixa de protecção e defesa no seu prédio, com largura não inferior a 50m, às edificações existentes;
- c) As novas edificações no espaço florestal ou rural fora das áreas edificadas consolidadas têm de salvaguardar, na sua implantação no terreno, as regras definidas no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios;
- d) A faixa de Protecção contra Incêndios Florestais constará de uma faixa de interrupção de combustível florestal com a largura mínima de 10m, 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 40m onde a propagação do fogo é retardada através da manutenção da descontinuidade vertical e horizontal do estrato arbustivo e arbóreo pelo distanciamento obrigatório de 3 a 5m entre os exemplares e a manutenção da limpeza da cobertura do solo.
- e) Nos espaços florestais é obrigatório que a entidade responsável:
- i) pela rede viária providencie a gestão do combustível numa faixa lateral de terreno confinante numa largura não inferior a 10 m;
  - ii) pela rede ferroviária providencie a gestão do combustível numa faixa lateral de terreno confinante contada a partir dos carris externos numa largura não inferior a 10 m;
  - iii) pelas linhas de transporte e distribuição de energia eléctrica em muito alta tensão e em alta tensão providencie a gestão do combustível numa faixa correspondente à projecção vertical dos cabos condutores exteriores acrescidos de uma faixa de largura não inferior a 10 m para cada um dos lados;
  - iv) pelas linhas de transporte e distribuição de energia eléctrica em média tensão providencie a gestão do combustível numa faixa correspondente à projecção vertical dos cabos condutores exteriores acrescidos de uma faixa de largura não inferior a 7 m para cada um dos lados.
- f) Os proprietários, arrendatários, usufrutuários ou entidades que, a qualquer título, detenham terrenos confinantes a edificações, designadamente habitações, estaleiros, armazéns, oficinas, fábricas ou outros equipamentos, são obrigados a proceder à gestão de combustível numa faixa de 50 m à volta daquelas edificações ou instalações medida a partir da alvenaria exterior da edificação, de acordo com as normas constantes na legislação nacional sobre a defesa da floresta contra incêndios.

### SUBSECÇÃO III RELATIVAS À EDIFICABILIDADE

## Artigo 15.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) Não poderão ter mais de 2 pisos acima da cota do terreno na sua configuração natural, excepto nos aglomerados urbanos onde serão consideradas as disposições constantes do presente regulamento para o solo urbano;
- b) A dimensão mínima da frente e da profundidade do lote ou parcela será de 20 m, com excepção de edifícios em banda ou quando seja possível o encosto a edificações existentes a um ou a ambos os lados confinantes;
- c) 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 são:
  - i) de 5m ou 3m nos edifícios até 3 pisos, respectivamente caso existam ou não na empena aberturas de compartimentos habitáveis.
  - ii) igual a metade da altura ou 4m nos restantes casos, respectivamente havendo ou não na empena aberturas de compartimentos habitáveis.
- d) Seja servido por via pública com largura livre mínima de 4 metros, excepto nas situações urbanas consolidadas e consideradas pela Câmara Municipal a manter,
- e) Seja servido por infra-estruturas de abastecimento de água, de saneamento e de electricidade, individuais ou colectivas, quer de iniciativa pública, quer privada.

2-No licenciamento ou autorização de edificações em parcelas constituídas, destaques ou loteamentos que não impliquem a criação de novas vias públicas, os proprietários terão de assegurar as adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões, prevendo-se, quando necessário, a beneficiação da via existente, nomeadamente no que se refere ao respectivo traçado e largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios, baias de estacionamento e espaços verdes, a definir pela Câmara Municipal em cada caso.

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

- i) área bruta de construção máxima de 25 m<sup>2</sup> por fogo, não podendo o conjunto em habitação colectiva exceder 10% da área total do lote.
- ii) cêrcea máxima de um piso;
- iii) pé-direito médio de 2,30m;
- iv) deverão ser implantados no lado posterior do lote ou parcela.

## Artigo 16.º

### Forma dos lotes ou parcelas

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

## Artigo 17.º

### Condicionamentos estéticos ou ambientais

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

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

## Artigo 18.º

### Indústria e armazéns em prédios com habitação

1 -Admite-se a coexistência de unidades em edifícios com função habitacional em solo urbanizado ou de urbanização programada, no mesmo edifício, desde que:

- a) Sejam compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto no artigo 12.º deste Regulamento;
- b) Instalados ao nível do R/chão ou semi-cave 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 de urbanização programada 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 m<sup>2</sup>;
- e) Disponham da área de estacionamento no interior do lote ou parcela considerada suficiente para o tipo de indústria a implantar;
- f) O utente da indústria seja o utente da habitação;
- g) Respeitem os requisitos de compatibilidade referidos no artigo 12.º do presente Regulamento.

3 - Nas restantes categorias de solo e sem prejuízo do definido no artigo 14.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 ou definidas em instrumentos urbanísticos, os afastamentos laterais podem ser dispensados, com excepção do lado da frente.

### Artigo 19.º

#### Indústria e armazéns em prédios autónomos

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

- a) Sejam compatíveis com o uso dominante nos termos do artigo 12.º;
- b) A cércea máxima não ultrapasse 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 5m aos restantes lados;
- e) Seja garantida a correcta inserção urbana, nomeadamente nos aspectos morfológicos.
- f) Em situações de encosto já existentes com pelo menos 50% da empena a criar, sem prejuízo de outros que possam ser definidos por Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor, os afastamentos podem ser dispensados, com excepção do relativo à frente do lote ou parcela.

#### SUBSECÇÃO IV RELATIVAS ÀS INFRAESTRUTURAS

## Artigo 20.º

### Áreas de protecção funcional

1-As áreas de protecção funcional correspondem a faixas de salvaguarda à viabilização de vias estruturantes da rede viária municipal fundamental, cujo traçado definitivo ainda carece de projecto de execução.

2-Até à definição do traçado final dessas vias não são autorizadas nestas áreas novas construções, sem prejuízo do disposto no artigo 13.º do presente Regulamento, referente a preexistências.

## Artigo 21.º

### Estacionamento

1 - Qualquer nova edificação ou aquelas que sejam objecto de ampliação, alteração ou reconstrução com ou sem preservação da fachada em 50% ou mais da sua área bruta, terá de assegurar dentro do seu lote ou parcela o estacionamento suficiente para responder às suas próprias necessidades, nas seguintes condições:

- a) 1 lugar por fogo
- b) 1 lugar por cada 75m<sup>2</sup> de área bruta para actividades comerciais e serviços
- c) 1 lugar por cada 100m<sup>2</sup> de área bruta para industrias e armazenagem
- d) 1 lugar por unidade de alojamento em aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos;
- e) 1 lugar por cada 50m<sup>2</sup> de área bruta para estabelecimentos de restauração e bebidas, salas de espectáculos, locais de eventos ou reunião e qualquer outro tipo de utilização.

2 - Na alteração ao uso em edifícios existentes, aplicam-se os valores a que cada situação corresponde a descrição do número anterior.

3-Exceptuam-se do disposto nos números anteriores o interior de zonas consolidadas de solos urbanizados, sendo analisado caso a caso pela Câmara Municipal sempre que se verifique a sua impossibilidade por falta ou dimensão das ruas, a impossibilidade de ser instalado um programa habitacional de tipologia TO no lote ou parcela, ou a necessidade da preservação do património edificado, sendo estes casos sujeitos ao pagamento de uma taxa de compensação destinada à criação de estacionamento alternativo por parte da Câmara Municipal.

4-Os loteamentos devem assegurar o cumprimento dos parâmetros de dimensionamento para o estacionamento definidas pela legislação nacional em vigor, exceptuando nas áreas abrangidas por Plano de Pormenor ou Plano de Urbanização eficaz e estes definam outros parâmetros.

## SECÇÃO III

## SISTEMA URBANO

### Artigo 22.º

#### Hierarquia da rede urbana

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

- a) Nível 1 - Vila de Mesão Frio;
- b) Nível 2 - Vila Marim, Barqueiros, Cidadelhe e Oliveira;
- c) Nível 3 - Restantes aglomerados.

## SECÇÃO IV ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

### Artigo 23.º

#### Identificação

1 - A estrutura ecológica municipal, identificada na Planta de Ordenamento, engloba as áreas que desempenham um papel determinante na protecção 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 respectivas margens;
- b) Áreas afectas à RAN;
- c) Áreas afectas à REN;
- d) Áreas afectas à Rede Natura 2000;
- e) Povoamentos de sobreiros;
- f) Galerias ripícolas.

2- A estrutura ecológica municipal subdivide-se em estrutura ecológica rural e estrutura ecológica urbana, consoante esteja localizada, respectivamente, em solo rural e solo urbano.

## SUBSECÇÃO I ESTRUTURA ECOLÓGICA RURAL

## Artigo 24.º Regime

Os condicionamentos ao uso e transformação do solo a exigir para as áreas incluídas na Estrutura Ecológica Rural 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 URBANA

## Artigo 25.º Regime

Nas áreas incluídas na estrutura ecológica urbana aplica-se o disposto nos artigos 65.º a 68.º, do presente Regulamento.

## SECÇÃO V PATRIMÓNIO CULTURAL IMÓVEL

## Artigo 26.º Regime

1 - Os bens que integram o património cultural do Concelho de Mesão Frio são todos os bens imóveis que possuam interesse cultural relevante e sejam testemunhos com valor de civilização, estando identificados nos anexos IV e V do presente Regulamento.

2 - Os bens imóveis sujeitos a regime legal de protecção estão identificados no anexo IV do presente Regulamento estando a sua localização e os respectivos perímetros de salvaguarda assinalados na Planta de Condicionantes.

3-Os bens imóveis não classificados correspondem a núcleos primitivos ou a edificações que, pelo seu interesse histórico, arquitectónico, etnográfico ou ambiental, deverão ser alvo de medidas de protecção e promoção, estando identificados nos anexo V do presente Regulamento, estando a sua localização e os respectivos perímetros de salvaguarda assinalados na Planta de Ordenamento.

4 -O perímetro de salvaguarda dos bens imóveis não classificados é definido como a zona geral de protecção estabelecida para os bens imóveis classificados como Imóveis de Interesse Público, ou seja de 50 metros;

5 - Para os bens imóveis e respectivas áreas de protecção, as obras de construção e de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e as cérceas 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.

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

7 - Os projectos de arquitectura inerentes a obras de edificação a levar a efeito nos bens patrimoniais imóveis e na área compreendida nos respectivos perímetros de salvaguarda será da autoria e responsabilidade de arquitecto.

8 - Nos locais identificados como património arqueológico deve manter-se o actual uso do solo, no caso de existir a necessidade de quaisquer trabalhos ou obras que impliquem revolvimento ou movimentos de terras, no interior áreas de protecção, 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.

9 - 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

### PLANO DE ORDENAMENTO DAS ALBUFEIRAS DA RÉGUA E DO CARRAPATELO (POARC)

#### Artigo 27.º

##### Regime

1-A área de intervenção do POARC, assinalada na Planta de Ordenamento, organiza-se em ordenamento dos planos de água e ordenamento das zonas de protecção, aplicando-se todas as disposições constantes nesse Instrumento de Gestão do Território para essas duas zonas.

2-Na zona reservada pertencente à Zona de Protecção, assinalada na Planta de Ordenamento e Planta de Condicionantes, aplica-se o seguinte:

- a) Esta zona tem a natureza de área non aedificandi, sendo apenas admissível a instalação de equipamentos e infra-estruturas de apoio à utilização dos planos de água.
- b) Constitui excepção ao disposto na alínea anterior as obras de reconstrução com preservação das fachadas ou sem preservação das fachadas, 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.
- c) Devem ser adoptadas acções que contrariem os efeitos da erosão provocada pela ondulação das águas das albufeiras, quer resultante dos meios naturais quer derivada das utilizações dos planos de água.
- d) Na zona reservada são interditas as seguintes práticas e actividades:
  - i) Alterações da topografia e do relevo natural dos solos e destruição do coberto vegetal;
  - ii) As práticas agrícolas ou quaisquer usos que possam contribuir para a eutrofização do meio aquático;
  - iii) Plantação de espécies exóticas arbóreas ou arbustivas sem a aprovação pela entidade competente do plano para o efeito;
  - iv) Abertura de vias e de acessos e de equipamentos de apoio aos planos de água, fora das localizações fixadas na planta de ordenamento;
  - v) Lançamento de efluentes nos solos;
  - vi) Depósito de resíduos sólidos, de sucatas, de inertes e de materiais de qualquer natureza.

3-Na Zona de Protecção excluída da zona reservada, assinalada na Planta de Ordenamento, e de acordo com as categorias de uso de solo definidas e assinaladas na Planta de Ordenamento aplicase o seguinte regime específico de utilização e intervenção:

- a) Para os Espaços naturais e de valor paisagístico:
  - i) É interdita a execução de edificações, sendo admitida, caso a caso, a recuperação/reconstrução de edificações existentes, com eventual majoração de área até 30%, de acordo com o programa a submeter previamente à aprovação da entidade competente.
  - ii) Nos espaços naturais e de valor paisagístico é interdito: A prática de campismo e montanhismo; A prática da caça nas áreas submetidas ao regime cinegético geral, assim como a realização de montarias durante os meses de Janeiro e Fevereiro; Práticas de pastoreio; A abertura de novos acessos aos planos de água, com condicionamentos à utilização dos caminhos existentes por veículos não afectos a actividades agrícolas; A destruição e obstrução das linhas de drenagem natural; A alterações da topografia do solo, salvo se associadas a práticas agrícolas tradicionais; A instalação de pedreiras.
- b) Para os Espaços Florestais de Protecção:

- i) Devem ser objecto de acções de: Valorização do revestimento arbóreo e arbustivo, bem como das práticas tradicionais de fixação e compartimentação dos solos; Plantação com espécies autóctones da região; Aplicação de técnicas de correcção dos riscos de erosão; Reposição e manutenção de galerias ripícolas; Adopção de medidas de prevenção de incêndios, designadamente acessos e aceiros cortafogo.
  - ii) Nestes espaços é interdito a : Construção de novas edificações, sem prejuízo do estabelecido na subalínea seguinte; Abertura de novos acessos aos planos de água, com condicionamentos de utilização dos caminhos existentes por veículos não afectos a actividades agrícolas ou florestais; Destruição e obstrução das linhas de drenagem natural; Alterações da topografia do solo, salvo quando associadas a práticas agrícolas tradicionais; Destruição do solo arável e do coberto vegetal; Corte de árvores não integrado em práticas de exploração florestal devidamente licenciada; Plantação de espécies exóticas não indígenas, salvo se aplicável o regime do DecretoLei n.º 565/99, de 22 de Dezembro; Plantação de espécies de rápido crescimento, se exploradas em rotação curta.
  - iii) É permitida a recuperação/reconversão de edificações existentes, de acordo com programa a submeter previamente à aprovação da entidade competente, salvaguardando o aumento da área de construção até 300 m<sup>2</sup> mantendose a função habitacional e a majoração até 30% nos restantes casos, incluindo a função habitacional.
- c) Para os Espaços Florestais de Produção:
- i) Devem ser objecto de acções de: Incremento da manutenção, do melhoramento e da regeneração dos povoamentos com utilização das espécies autóctones; Fomento adequado da silvopastorícia; Exploração adequada dos recursos cinegéticos; Reposição e manutenção de galerias ripícolas; Aplicação de técnicas de correcção dos riscos de erosão; Reposição e manutenção de galerias ripícolas; Adopção de medidas de prevenção de incêndios, designadamente acessos e aceiros cortafogo.
  - ii) Nestes espaços é interdito a: Construção de novas edificações, sem prejuízo do estabelecido na subalínea seguinte; Abertura de novos acessos aos planos de água, com condicionamentos de utilização dos caminhos existentes por veículos não afectos a actividades agrícolas ou florestais; Destruição e obstrução das linhas de drenagem natural; Alterações da topografia do solo, salvo quando associadas a práticas agrícolas tradicionais; Destruição do solo arável e do coberto vegetal; O corte de árvores e a destruição do coberto vegetal só são permitidos quando integrados em acções de manutenção, melhoramento ou regeneração dos povoamentos, nos termos da legislação em vigor; A plantação de espécies florestais de rápido crescimento fazse de acordo com a legislação em vigor Plantação de

espécies exóticas não indígenas, salvo se aplicável o regime do DecretoLei n.º 565/99, de 22 de Dezembro.

iii) É permitido a edificações de: instalações de apoio à exploração florestal em actividade, desde que tecnicamente justificada em propriedades com área não inferior a 2 ha, com Índice de construção bruta de 0,05, até dois pisos ou cêrcea de 7 m, não podendo a área de implantação exceder 300 m<sup>2</sup> para habitação ou 600 m<sup>2</sup> para unidades de apoio à exploração florestal; A recuperação/reconversão de edificações existentes será admitida, caso a caso, de acordo com programa a submeter previamente à aprovação da entidade competente, observando um aumento da área de construção até 300 m<sup>2</sup> mantendose a função habitacional e a majoração até 30% nos restantes casos, incluindo nova função habitacional; Estabelecimento hoteleiro ou hotel rural de acordo com a legislação em vigor, em propriedades com área não inferior a 10 ha.

d) Para os Espaços Agrícolas de elevado Potencial Agrícola e Outros Espaços Agrícolas :

i) Devem ser objecto de acções de : utilização de novas técnicas de plantio de vinha deve ser condicionada às características fisiográficas e contemplar soluções de comparticipações arbóreas; Reposição e manutenção de galerias ripícolas e manutenção e valorização das linhas de drenagem natural respeitando as características topográficas do solo.

ii) Nestes espaços é interdito a: Construção de novas edificações, sem prejuízo do estabelecido na subalínea seguinte; Abertura de novos acessos aos planos de água, com condicionamentos de utilização dos caminhos existentes por veículos não afectos a actividades agrícolas ou florestais; Eliminação ou arranque não controlado de vinha para utilização dos terrenos noutras práticas agrícolas; O corte de árvores e a destruição do coberto vegetal só são permitidos quando integrados em acções de manutenção, melhoramento ou regeneração dos povoamentos, nos termos da legislação em vigor; A plantação de espécies florestais de rápido crescimento fazse de acordo com a legislação em vigor.

iii) Nos outros espaços Agrícolas é permitido a edificação de: Construções de apoio à exploração agrícola em actividade, desde que tecnicamente justificada, em propriedades com área não inferior a 2 há, observando um índice de construção bruto 0,05, até dois pisos ou cêrcea de 7 m, salvo justificação de natureza técnica, não podendo a área de implantação exceder 600 m<sup>2</sup> na unidade de apoio à agricultura e 300 m<sup>2</sup> para habitação e um fogo por parcela; Recuperação/reconversão de edificações habitacionais ou de apoio à exploração agrícola, de acordo com programa a submeter previamente à aprovação da entidade competente, observando um aumento da área

de construção até 300 m<sup>2</sup>, mantendose a função habitacional, ou desde que se destine a fins turísticos, nos programas empreendimentos de turismo de habitação e empreendimentos de turismo no espaço rural, nomeadamente para agro-turismo e casas de campo, uma majoração até 30% nos restantes casos, incluindo nova função habitacional ou turística; Recuperação/reconversão de construções existentes com alteração de uso e eventual majoração de área de implantação, que não poderá exceder os 600 m<sup>2</sup>, e desde que destinadas a apoio à exploração agrícola, incluindo unidades de vinificação e de armazenagem; estabelecimento hoteleiro ou hotel rural de acordo com a legislação em vigor em propriedades com área não inferior a 10 ha.

- e) Nos espaços de vocação turística localizados fora dos perímetros urbanos, em áreas cujas condições ambientais e paisagísticas lhes conferem potencialidades para o desenvolvimento de actividades turísticas e recreativas, destinamse exclusivamente à instalação de estabelecimentos hoteleiros, de parques de campismo e de equipamentos de lazer. Na ocupação destes espaços, deverá ser assegurada a integração das edificações de forma a preservar o coberto vegetal natural e a garantir a adequada integração paisagística.

## SECÇÃO VII

### ÁREA CLASSIFICADA COMO PATRIMÓNIO MUNDIAL DO ADV

#### Artigo 28.º

#### Regime

1 - Nas áreas geográficas classificadas como solo rural no interior do perímetro do PIOTADV, são interditos os seguintes actos:

- 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) Actividade industrial extractiva, e a instalação de indústrias poluentes ou de novas explorações de inertes;
- f) Qualquer actividade 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 actos abaixo enumerados deverá ser precedido de parecer do organismo da tutela com competência sobre esta matéria:

- 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 actividades 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-floresta;
- l) Intervenções no património cultural.

3-Na área geográfica e administrativa do PIOTADV, a autorização ou o licenciamento para a prática dos actos enumerados no número anterior deverá ser precedida do parecer vinculativo do organismo responsável pela tutela do património classificado implicando a suspensão dos prazos legalmente estabelecidos.

4-O parecer do organismo da tutela responsável, referido no número 2 do presente artigo, será directamente solicitado pelas entidades autorizantes ou licenciadoras, não implicando a suspensão dos prazos legalmente estabelecidos.

5-A utilização do solo rural da área abrangida pelo PIOT 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.

6-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 efectuada 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 efectuada em patamares estreitos ou micropatamares;
- e) A plantação de vinha em encostas com declive compreendido entre 40% e 50% poderá ser efectuada 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 efectuada 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 efectuada em encostas ou parcelas com declive inferior a 40%, salvo na Unidade de Paisagem Extremadouro, onde o limite máximo é de 30%.

7-O parecer referido no número 2 do presente artigo deverá ponderar os interesses referidos no número 5 do presente artigo e verificar o respeito pelo número 6 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 pelo Gabinete ao requerente e à CIRDD para autorização de plantação e replantação de vinha.

## SECÇÃO VIII ZONAS INUNDÁVEIS

### Artigo 29.º Caracterização

As zonas inundáveis, conforme demarcação constante na Planta de Ordenamento e Planta de Condicionantes, correspondem às áreas atingidas pela maior cheia conhecida para o local.

## Artigo 30.º

### Regime

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 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;
  - 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, exceptuando aqueles necessários para a construção de estruturas de acostagem no rio Douro.
  - ii) As cotas dos pisos inferiores das edificações devem ser superiores à cota local de máxima cheia.
- c) Nas zonas inundáveis integradas em solo rural:
  - i) São interditas novas construções à excepção 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) As construções previstas na alínea anterior deverão ter a cota de soleira acima da cota da maior cheia conhecida para o local;
  - iii) São permitidas instalações adstritas a aproveitamentos hidroagrícolas, hidroeléctricos e aos cais fluviais;
  - iv) Não é permitida a construção de caves ainda que apenas destinadas a estacionamento;
  - v) Não é permitida a construção de aterros, exceptuando aqueles necessários para a construção de estruturas de acostagem no rio Douro.

## SECÇÃO IX

### ESPAÇOS PARA INFRAESTRUTURAS

## Artigo 31.º

### Definição

Os espaços canais e para infra-estruturas correspondem aos corredores activados ou a activar para:

- a) Rede rodoviária;
- b) Rede ferroviária;
- c) Infra-estruturas básicas e de transportes;

## SUBSECÇÃO I

### REDE RODOVIÁRIA

#### Artigo 32.º Hierarquia Viária

1-A rede rodoviária é constituída pela rede nacional e regional, rede municipal fundamental e rede viária urbana, identificadas na Planta de Ordenamento e no anexo VII a este Regulamento.

2-A rede rodoviária nacional e regional integra as vias incluídas no Plano Rodoviário Nacional, sendo constituída pelos troços existentes e previstos do IC 26 e ER 108.

3-A rede municipal fundamental integra as estradas nacionais desclassificadas, as estradas e caminhos municipais que desempenham um papel estruturante na organização da circulação viária e dos transportes, 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 33.º Funcionalidade e articulação da Rede Viária

Para as vias referidas nos pontos 3 e 4 do artigo 32.º do presente regulamento, são definidos os seguintes padrões funcionais e respectiva articulação com a restante rede viária:

- 1-As vias que integram a rede municipal principal estabelecem a ligação entre os principais aglomerado 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 articulandose 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 pólos 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 actividades e habitações, devem assegurar o fecho da malha urbana que se encontra interrompida e criar situações de estrangulamento/estrangulamento na estrutura viária, perspectivando uma malha viária mais estruturada e legível.

## Artigo 34.º

### Regime

1-Às vias da rede rodoviária nacional e regional, existentes e previstas, aplicase o estipulado na legislação geral e específica em vigor em relação às zonas de protecção nonaedificandi e acessos marginais.

2-Às vias da rede municipal principal e secundária aplicase 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 nonaedificandi não inferior a 3 metros para cada lado da faixa de rodagem;

## Artigo 35.º

### Vias a Executar

1-As vias a executar da rede viária municipal deverão ser classificadas segundo o definido no artigo 33.º deste regulamento, tomando em consideração os objectivos funcionais e a respectiva 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 34.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 efectuado 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, aplicase o seguinte:

- a) Faixa de rodagem mínima de 9 ou 11 metros, consoante o estacionamento se faça respectivamente 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, excepto nos casos devidamente justificados.
- e) Nos solos de urbanização programada os novos arruamentos têm de estabelecer ligação com as vias existentes, não sendo admissível soluções em culdesac, 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 efectuado 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 36.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 protecção nonaedificandi.

## SUBSECÇÃO III INFRA - ESTRUTURAS BÁSICAS E DE TRANSPORTES

### Artigo 37.º

#### Caracterização e Regime

Os espaços para infraestruturas básicas e de transportes integram as áreas afectas ou a afectar a infraestruturas de transportes, de comunicações, de energia eléctrica, de gás, de abastecimento de água e drenagem de esgotos, bem como os espaços destinados a subestações eléctricas, estações de tratamento de água, estações de tratamento de águas residuais e de resíduos sólidos, aplicandose a cada uma o estipulado na legislação geral e específica em vigor, designadamente em matéria de zonas nonaedificandi e de protecção, quando for o caso, sem prejuízo do definido no artigo seguinte do presente regulamento.

### Artigo 38.º

#### Via Navegável do Douro

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.

## CAPÍTULO IV

### QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL

### Artigo 39.º

#### Identificação

1-Em função do uso dominante, consideramse as seguintes categorias e subcategorias de espaços:

- a) Espaços agrícolas e florestais:
  - i) Espaços agrícolas com elevada potencialidade agrícola;
  - ii) Outros espaços agrícolas;
  - iii) Espaços florestais de protecção;
  - iv) Espaços florestais de produção.
- b) Espaços naturais e de valor paisagístico;
- c) Espaços culturais:
  - i) Áreas de vocação religiosa;
  - ii) Áreas de recreio e lazer;

## SECÇÃO I ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

### Artigo 40.º

#### Definição e Usos Dominantes

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

- a) Espaços agrícolas com elevada potencialidade agrícola: áreas de vocação principal para as actividades agrícolas, integrando os solos de RAN;
- b) Outros espaços agrícolas: áreas de vocação dominante para as actividades agrícolas integrando terrenos agrícolas complementares destinados à exploração e actividades agrícolas;
- c) Espaços florestais de protecção: áreas de aptidão florestal onde se incluem povoamentos florestais autóctones de sobreiros e galerias ripícolas;
- 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,

2- Os solos integrados nestes espaços não podem ser objecto de quaisquer acções que diminuam ou destruam as suas potencialidades, salvo as enquadradas nas excepções estabelecidas na lei geral e as previstas no presente Regulamento, consideradas compatíveis com o uso dominante, bem como as definidas no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Douro e no Plano de Ordenamento das Albufeiras da Régua e do Carrapatelo.

### Artigo 41.º

#### Excepções ao Uso Dominante

1 -Consideramse compatíveis com o uso dominante as instalações, obras, usos e actividades seguintes:

- a) Instalações de apoio às actividades 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 afectas à exploração de recursos geológicos, parques eólicos, aproveitamentos hidroeléctricos ou hidroagrícolas, aterros de resíduos inertes e estações de serviço e de abastecimento de combustível localizadas em zona adjacente aos canais rodoviários.

### Artigo 42.º

#### Instalações de apoio à actividade agrícola, pecuária e florestal

1- A construção de instalações de apoio à actividade agrícola é permitida desde que:

- a) A área da parcela é de pelo menos 10 000m<sup>2</sup> (1ha);
- b) Sejam cumpridas as disposições da RAN e da REN caso a intervenção se situe neste tipo de solos;
- c) Sejam cumpridas as disposições construtivas definidas pelos artigos 15.º a 19.º;
- d) A área bruta de construção total do assento de lavoura 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 m<sup>2</sup> e localizarse a menos de 200 m de qualquer edificação vizinha.

### Artigo 43.º

#### Edificações habitacionais

Nestes espaços são permitidas novas edificações ou a ampliação das preexistentes, quando destinadas o uso habitacional, nas seguintes condições:

- a) Se verifique o disposto nas alíneas a) a d) do nº1 do artigo anterior;
- b) Cumpram o disposto no artigo 14.º relativo às disposições de defesa contra incêndios;
- c) A área a ampliar, juntamente com a área de construção existente não poderão ser superiores a 300 m<sup>2</sup>.

### Artigo 44.º

#### Empreendimentos Turísticos, de Recreio e Lazer

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

- a) Se verifique o disposto no nº 1 do artigo 42.º;
- b) Cumpram o disposto no artigo 14.º relativo às disposições de defesa contra incêndios;

c) A cêrcea não seja superior a dois pisos acima da cota do terreno na sua configuração natural, excepto para o caso de estabelecimentos hoteleiros, que serão analisados caso a caso;

d) O índice máximo de construção seja de 0,10, nos espaços agrícolas e de 0,08, nos espaços florestais.

2- No caso de empreendimentos de turismo em espaço rural e de empreendimentos de turismo de habitação permitese a reabilitação das construções existentes e a sua ampliação em mais 50% da área da construção existente, devendo a cêrcea não ultrapassar os dois pisos e a área de solo impermeabilizada pelas novas construções ou equipamentos de lazer complementares não exceder 10 % da área total da parcela.

### Artigo 45.º

#### Equipamentos e infra-estruturas 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 salvaguardadas as condições estabelecidas pelo número 2 do artigo 12.º e pelo artigo 14.º, bem como infra-estruturas públicas, nomeadamente, redes de água, saneamento, electricidade, telefones, gás e rodovias.

### Artigo 46.º

#### Instalações Especiais

As instalações especiais só serão autorizadas desde que não ponham em causa valores arqueológicos ou sistemas ecológicos fundamentais, conforme estabelecido na lei e específica, aplicável a cada situação.

## SECÇÃO II

### ESPAÇOS NATURAIS E DE VALOR PAISAGÍSTICO

### Artigo 47.º

#### Definição

Os espaços naturais correspondem aos espaços onde se privilegia a protecção dos recursos naturais e dos valores paisagísticos, 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 48.º

### Caracterização

Nos espaços naturais e de valor paisagístico, identificados na Planta de Ordenamento e no anexo II a este Regulamento, do qual é parte integrante, pretendese fundamentalmente acautelar as intervenções susceptíveis de impactes na paisagem e nos ecossistemas, integrando as áreas de ambiente natural definidas pelas áreas integradas na Rede natura 2000.

## Artigo 49.º

### Regime

Sem prejuízo do disposto no artigo 28.º para as áreas integradas no PIOTADV, nas orientações de gestão definidos pelo Plano Sectorial da Rede Natura 2000 ou no regime legal dos Perímetros Florestais ou, ainda, no Plano de Ordenamento Florestal do Douro e no Plano de Ordenamento da Albufeira da Régua e do Carrapatelo, aos espaços naturais e de valor paisagístico aplica-se o seguinte regime:

1-São interditos os seguintes actos:

- 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 respectiva, 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 ou de novas explorações de massas minerais a céu aberto;
- e) Qualquer actividade 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 efectuada num só piso adaptado à cota natural do terreno;
- g) Construção de novas edificações, com excepção de instalações de apoio à actividade agrícola nas condições do artigo 42.º, e às destinadas à criação e abrigo de animais nos termos do estabelecido no artigo 42.º;
- h) Construção de unidades industriais.

2-São condicionados ao parecer da entidade da tutela as autorizações ou licenciamentos para a prática dos seguintes actos:

- a) Implantação das construções previstas na excepção referida na alínea f) e g) do número anterior;
- b) Construção e ampliação de vias de comunicação;
- c) Execução de infraestruturas públicas;
- d) Instalação de parques eólicos;
- e) Instalação de empreendimentos de turismo em espaço rural, de empreendimentos de turismo da natureza e de empreendimentos de turismo de habitação;
- f) 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;

## SECÇÃO III ESPAÇOS CULTURAIS

### Artigo 50.º Caracterização e Regime

1-Em função do seu uso dominante os espaços culturais estão divididos nas seguintes subcategorias:

- a) Espaços de vocação religiosa;
- b) Espaços de acolhimento e visitaçã

2-Os espaços de vocação religiosa, identificados na Planta de Ordenamento e no anexo III do presente Regulamento, correspondem a sítios ou locais, não incluídos em perímetros urbanos, normalmente de uso público, abrangendo, por vezes, elementos edificados de valor patrimonial ou cemitérios, onde ocorrem actividades de carácter religioso e cultural.

3-Os espaços de acolhimento e visitaçã, identificados na Planta de Ordenamento e no anexo III do presente Regulamento, correspondem a sítios ou locais, não incluídos em perímetros urbanos, normalmente de uso público, abrangendo, por vezes, equipamentos ou edifícios de apoio à visitaçã, através da implementaçã de postos de observaçã, estacionamento e desenvolvimento de programas de visita e consequentemente da divulgaçã do património cultural junto do público.

4-Nestes espaços admitemse as obras inerentes à sua manutençã, construções necessárias de apoio ao seu uso e à utilizaçã colectiva 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 circulaçã automóvel.

5-É admitida a ampliação dos cemitérios existentes desde que não afectem 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 51.º**

##### **Subcategorias de espaços**

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

- a) Espaços predominantemente habitacionais de nível I;
- b) Espaços predominantemente habitacionais de nível II;
- c) Espaços predominantemente habitacionais de nível III;
- d) Espaços de interesse patrimonial;
- e) Espaços de vocação turística;
- f) Espaços de equipamentos estruturantes;
- g) Espaços industriais e empresariais.

#### **SUBSECÇÃO I**

#### **ESPAÇOS PREDOMINANTEMENTE HABITACIONAIS DE NÍVEL I**

##### **Artigo 52.º**

##### **Caracterização e edificabilidade**

1-Os espaços predominantemente habitacionais de nível I correspondem a zonas com dominância de habitação unifamiliar e alguma habitação colectiva, admitindose ainda equipamentos, e ainda actividades de comércio e serviços, as quais, nos casos de edifícios com habitação, só poderão instalarse no résdochão e no piso imediatamente superior e desde que o acesso aos pisos de habitação, a partir do exterior do edifício, seja independente.

2-Para as obras de construção, reconstrução, alteração ou ampliação nestas zonas, consideramse os seguintes condicionamentos:

- a) O alinhamento da edificação será dado pelo alinhamento predominante definido pelas edificações existentes no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas para um e outro lado;
- b) A altura da fachada, medida aos beirados ou á parte superior das platibandas, será dada pela altura dominante do conjunto edificado do lado do arruamento onde se insere a edificação, no troço compreendido entre as duas transversais mais próximas para um e outro lado;
- c) O número máximo de pisos é dois, com excepção de mais um piso destinado a cave quando o lote é inclinado a tardoz;
- d) Admitese excepcionalmente, a construção de um piso recuado no mínimo 1 m, na verificação das condições de possibilidades expressas na alínea b);
- e) Na rua General Alves Pedrosa e na Avenida Conselheiro José Maria Alpoim, no troço compreendido entre a rua do Ênxido e o posto da GNR, admitese a construção de um piso recuado no mínimo 1 m a tardoz, para além dos referidos na alínea c), desde que conduza a soluções arquitectónicas que concretizem uma integração harmoniosa com os edifícios e funções envolventes;
- f) Não é permitida a construção de quaisquer anexos, salvo nos casos em que seja devidamente fundamentada e reconhecida pela Câmara Municipal, e seja assegurada a sua integração arquitectónica e urbanística;
- g) Os pedidos de licenciamento de obras que impliquem remodelações exteriormente aparentes serão obrigatoriamente acompanhadas de levantamento fotográfico das fachadas do edifício e das edificações confinantes;
- h) Os materiais e as cores dos acabamentos e revestimentos exteriores respeitarão as características locais da arquitectura tradicional.

3-A previsão de estacionamento nestas zonas, dadas as suas características especiais, deverá ser definida no âmbito do plano de pormenor ou regulamento municipal.

## SUBSECÇÃO II ESPAÇOS PREDOMINANTEMENTE HABITACIONAIS DE NÍVEL II

### Artigo 53.º Caracterização e edificabilidade

1 -Os espaços predominantemente habitacionais de nível II correspondem a áreas de dominância de habitação unifamiliar, admitindose ainda funções de comércio e serviços, de equipamentos e lazer e actividades 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 respectiva, 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 cêrcea será a da moda da frente urbana respectiva, e, no caso de novas frentes urbanas, não poderá ultrapassar os 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso 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 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 construção será de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e a área 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 construção será de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e a área máxima de impermeabilização de 70% da área total do terreno objecto do loteamento.

### SUBSECÇÃO III ESPAÇOS PREDOMINANTEMENTE HABITACIONAIS DE NÍVEL III

#### Artigo 54.º Caracterização e edificabilidade

1- Os espaços predominantemente habitacionais de nível III correspondem a áreas de dominância de habitação unifamiliar com menor densidade, admitindo-se ainda funções de comércio e serviços, de equipamentos e lazer e actividades 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 respectiva, quer para os edifícios, quer para as frentes do lote confinantes com o espaço público;
- b) A cêrcea será a da moda da frente urbana respectiva, e, no caso de novas frentes urbanas, não poderá ultrapassar os 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso 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 construção será de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e a área 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 construção será de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e a área máxima de impermeabilização de 65% da área total do terreno objecto do loteamento.

## SUBSECÇÃO IV ESPAÇOS DE INTERESSE PATRIMONIAL

### Artigo 55.º Caracterização e Regime

1- Consideram-se espaços de interesse patrimonial 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 arquitectura 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, adoptam-se os seguintes princípios:

- a) São expressamente proibidas todas as actividades incompatíveis com a habitação ou actividades que necessitem de infra-estruturas 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 objecto de salvaguarda e garantam a afectação de 50% do total da sua área de pavimentos 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 arquitectónico e fotográfico exaustivo, devendo, no caso de nova edificação ou reconstrução, respeitar-se a traça do edifício pré-existente;

- e) Não é permitido ocupar com edifícios ou corpos edificados jardins, quintais ou logradouros, excepto quando promovam a qualificação dos edifícios a intervencionar através de soluções arquitectónicas integradas no conjunto de edifícios e funções envolventes;
- 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, com ou sem preservação de fachadas, é ainda aplicável o disposto nas alíneas a), b) e c) do número 2 do artigo 53.º do presente Regulamento;
- h) Os projectos de arquitectura devem ser subscritos por arquitectos.

## SUBSECÇÃO V ESPAÇOS DE VOCAÇÃO TURÍSTICA

### Artigo 56.º Caracterização e Regime

1- Consideram-se espaços de vocação turística existentes a área correspondente ao denominado complexo turístico da Quinta do Solar da Rede identificado na Planta de Ordenamento, que pelo seu uso actual justifica o estabelecimento de medidas especiais que promovam a sua requalificação e promoção turística.

2-Para esta área, sem prejuízo da legislação geral aplicável e do disposto no artigo 26.º do presente Regulamento, adoptam-se os seguintes princípios:

- a) São proibidos todos os usos ou actividades incompatíveis com o uso turístico ou actividades que necessitem de infra-estruturas incompatíveis com as características do local;
- b) A alteração de usos para fins que não turísticos ou de apoio à actividade turística só será permitida desde que se destinem a usos de interesse público, declarado pela Assembleia Municipal;
- c) São permitidas as ampliações dos edifícios existentes, desde que sejam salvaguardas as características arquitectónicas do edificado, até um máximo de 50 % da área bruta da construção pré-existente, sem implicar o aumento do número de pisos;
- d) No caso de implantação de novas construções, deve ser respeitado um índice de construção máximo de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, uma área de impermeabilização não superior a 50 % da área total do lote ou parcela e uma cêrcea máxima de 2 pisos acima da cota do terreno na sua configuração natural, podendo ser construídas caves;

## SUBSECÇÃO VI ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS ESTRUTURANTES

### Artigo 57.º

#### Caracterização e edificabilidade

1-Os espaços de equipamentos estruturantes existentes destinam-se exclusivamente à instalação de equipamento de interesse e utilização colectiva.

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 correcta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente, seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à actividade gerada e o índice de construção resultante do eventual acréscimo de edificabilidade não seja superior a 80 % do existente.

3-A alteração integral dos usos actuais 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 correcta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria e alinhamentos, e a satisfação do estacionamento necessário à actividade gerada.

## SUBSECÇÃO VII ESPAÇOS INDUSTRIAIS E EMPRESARIAIS

### Artigo 58.º

#### Caracterização e edificabilidade

1-Os espaços industriais e empresariais existentes destinam-se à instalação de actividades 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 Mesão Frio.

2-Nestes espaços permitem-se obras de ampliação e reconstrução das edificações existentes, desde que seja garantida a correcta 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 actividade gerada e o índice de implantação máxima não seja superior a 75% da área do lote.

## SECÇÃO II SOLOS DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA

### Artigo 59.º Subcategorias de espaços

Os solos de urbanização programada correspondem a zonas de futuras urbanizações e integram:

- a) Espaços de expansão predominantemente habitacional de nível I;
- b) Espaços de expansão predominantemente habitacional de nível II;
- c) Espaços de vocação turística;
- d) Espaços de equipamentos estruturantes;
- e) Espaços industriais e empresariais.

### SUBSECÇÃO I ESPAÇOS DE EXPANSÃO PREDOMINANTEMENTE HABITACIONAL DE NÍVEL I

#### Artigo 60.º Caracterização e Regime

1-Os espaços de expansão predominantemente habitacional de nível I correspondem às novas zonas habitacionais nas quais se admitem funções residenciais, de comércio e serviços, de equipamentos e lazer e actividades 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 76.º e 77.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) Cércea de 3 pisos ou 9 metros, acima da cota de soleira e 1 piso, abaixo da cota de soleira;
- b) Índice de construção de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, em relação à área total do prédio;
- c) Área de impermeabilização de 80% da área total do lote ou parcela.

4-Exceptuamse dos número anterior as situações de colmatação, conforme definido na alínea m) 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 DE EXPANSÃO PREDOMINANTEMENTE HABITACIONAL DE NÍVEL II

### Artigo 61.º Caracterização e Regime

1-Os espaços de expansão predominantemente habitacional de nível II correspondem às novas zonas habitacionais de menor densidade nas quais se admitem funções residenciais, de comércio e serviços, de equipamentos e lazer e actividades 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 76.º e 77.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) Cércea de 2 pisos ou 6 metros, acima da cota de soleira e 1 piso, abaixo da cota de soleira;
- b) Índice de construção de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, em relação à área total do prédio;
- c) Área de impermeabilização de 70% da área total do lote ou parcela.

4-Exceptuamse dos número anterior as situações de colmatação, conforme definido na alínea m) 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 VOCAÇÃO TURÍSTICA

## Artigo 62.º

### Regime

Os espaços de vocação turística propostos destinam-se à promoção da instalação de actividades turísticas e de respectivo apoio, admitindo-se ainda o uso habitacional, comércio e serviços, integrando a UOPG 6 - Plano de Pormenor de Porto Rei, a UOPG 07 Plano de Pormenor da Rede, a UOPG 12 Aldeamento Turístico da Quinta do Solar da Rede e a UOPG n.º 13 Caldas de Moledo, que serão executadas atendendo ao estabelecido nos artigos 76.º e 77.º do presente Regulamento.

## SUBSECÇÃO IV

### ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS ESTRUTURANTES

## Artigo 63.º

### Regime

1-Os espaços de equipamentos estruturantes propostos deverão ser alvo de projecto específico e garantirão o enquadramento urbano e paisagístico do conjunto, áreas de estacionamento automóvel de acordo com as necessidades inerentes ao uso definido e um índice de construção não superior a 0,8.

2-Enquanto não forem elaborados os projectos referidos no número anterior, nestes espaços e sem prejuízo do uso actual, não são permitidas acções que comprometam a sua futura afectação, nomeadamente a execução de quaisquer construções, alterações à topografia do terreno, destruição do solo vivo e do coberto vegetal, derrube de árvores e descarga de lixo e entulho.

3-A afectação a usos distintos dos previstos no Plano só poderá concretizar-se mediante a elaboração de Plano de Pormenor e desde que os usos a instalar sejam habitacionais ou compatíveis com esta, nos termos do artigo 12.º do presente regulamento e seja garantida a correcta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria e alinhamentos e seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à actividade gerada.

## SUBSECÇÃO V

### ESPAÇOS INDUSTRIAIS E EMPRESARIAIS

## Artigo 64.º

### Regime

Os espaços industriais e empresariais propostos destinam-se à instalação de actividades industriais, de armazenagem, terciárias e empresariais, 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, integrando a UOPG 10 Área Empresarial de Vale de Soutos e a UOPG 11 Área Empresarial de Valemoreira, que serão executadas atendendo ao estabelecido nos artigos 76.º e 77.º do presente Regulamento.

## SECÇÃO III ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA

### Artigo 65.º

#### Subcategorias de espaços

A estrutura ecológica urbana corresponde às áreas da estrutura ecológica municipal integradas nos perímetros urbanos e engloba as áreas e sistemas fundamentais para a protecção e valorização ambiental do solo urbano encontrando-se subdivididas em:

- a) Espaços verdes e de utilização colectiva;
- b) Espaços verdes de protecção e salvaguarda;
- c) Espaços verdes de enquadramento.

## SUBSECÇÃO I ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

### Artigo 66.º

#### Caracterização e regime

Às áreas de estrutura ecológica classificadas como espaços verdes e de utilização colectiva 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 actividades de recreio e lazer, garantir a continuidade dos ecossistemas naturais;

- b) Nas zonas referidas na alínea anterior admitemse 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 aligeiradas de apoio - desportivas, de recreio e lazer e onde é condicionada a circulação automóvel.

## SUBSECÇÃO II ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO E SALVAGUARDA

### Artigo 67.º Caracterização e regime

1- As áreas da estrutura ecológica classificadas como espaços verdes de protecção correspondem às áreas mais sensíveis do ponto de vista ecológico que apresentam características que as tornariam susceptíveis de serem integradas na RAN e na REN, onde se incluem os leitos dos cursos de água e zonas adjacentes (áreas de máxima infiltração, solos da RAN) e as áreas declivosas (declives superiores a 30%).

2- Aos espaços verdes de protecção aplicase o regime estabelecido no artigo 49.º do presente Regulamento ou seja o regime da categoria de uso do solo Espaço Naturais e de Valor Paisagístico.

3 Admitemse ainda nestes espaços as obras necessárias à sua adaptação a áreas verdes e de utilização colectiva, nos termos da alínea b) do artigo 66.º do presente Regulamento e desde que não sejam postos em causa os sistemas ecológicos em presença.

## SUBSECÇÃO III ESPAÇOS VERDES DE ENQUADRAMENTO

### Artigo 68.º Caracterização e regime

1- Os espaços verdes de enquadramento correspondem a áreas de enquadramento dos principais elementos estruturantes dos aglomerados urbanos, como infra-estruturas viárias e linhas de água, criando a transição entre as áreas verdes de protecção e as áreas urbanizadas ou, simplesmente, respeitando a pequenas parcelas

sem aptidão para a edificação por razões essencialmente topográficas ou paisagísticas.

2-Sem prejuízo da legislação geral aplicável nem do uso actual os espaços verdes de enquadramento ficam sujeitas às seguintes disposições:

- a) É interdito o loteamento urbano;
- b) Admitese a ampliação das edificações pré-existentes até 0,5 vezes a área bruta de construção existente e até ao máximo global de 250 m<sup>2</sup>;
- 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-Exceptuamse da alínea d) do número anterior deste artigo as obras inerentes

a:

- a) Infraestruturas públicas, nomeadamente redes de água, saneamento, electricidade, telefones, gás e rodovias;
- b) Projectos 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 e nas condições estabelecidas no número 2 do artigo 41.º do presente Regulamento;
- d) Adaptação a espaços verdes e de utilização colectiva nos termos da alínea b) do artigo 66.º do presente Regulamento.

## SECÇÃO IV RUÍDO

### Artigo 69.º Caracterização e regime

1-O zonamento acústico, decorrente do Mapa de Ruído elaborado para o concelho, encontre-se definido na Planta de Condicionantes.

2--O zonamento acústico do solo urbano compreende as seguintes zonas:

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

3-Às zonas definidas aplicase o estabelecido na legislação específica em vigor.

4-Nas zonas mistas integradas na envolvente de 50 metros das zonas sensíveis não se admite o licenciamento de actividades susceptíveis de produzirem um ruído

nocturno superior a 50 dB tendo, as existentes nestas condições, que adoptar as medidas minimizadoras tendentes ao cumprimento deste requisito.

## CAPÍTULO VI PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

### SECÇÃO I PLANEAMENTO E GESTÃO

#### SUBSECÇÃO I PRINCÍPIOS GERAIS

##### Artigo 70.º Regime de Cedências

1-Nas operações de loteamento e nas situações equivalentes definidas em Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização, de acordo com o artigo 57.º do Decretolei 555/99, de 16 de Dezembro, serão previstas áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infraestruturas viárias e equipamentos, dimensionadas do seguinte modo:

- a) Para infraestruturas viárias, os previstos Nas operações de loteamento o regime de cedências a aplicar será o da Portaria nº 216B/2008, de 3 de Março ou novo diploma legal que o venha a substituir, no caso de arruamentos, e os estabelecidos no artigo 21.º do presente Regulamento, quando se trate de estacionamento.
- b) Em acordo com os parâmetros estabelecidos na Portaria n.º 216B/2008, de 3 de Março, para as restantes situações.

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 colectiva, equipamentos de utilização colectiva 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 directamente o conjunto a edificar, em acordo com o resultante do desenho urbano.

3-O município poderá prescindir da integração no domínio público, e consequente cedência da totalidade ou de parte das parcelas referidas no número anterior, sempre que considere que tal é desnecessário ou inconveniente face às condições urbanísticas do local, nomeadamente quanto à integração harmoniosa na envolvente, à dimensão da parcela e à sua dotação com espaços verdes e/ou equipamentos públicos, havendo, nesse caso, lugar ao pagamento de uma compensação definida em regulamento municipal.

4-As parcelas de espaços verdes e de utilização colectiva a ceder ao domínio público 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 m<sup>2</sup> ou 500 m<sup>2</sup>, que permitam, respectivamente, 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.

5-As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e a equipamentos de utilização colectiva a integrar no domínio público municipal devem possuir acesso directo a espaço ou via pública e a sua localização e configuração serão tais que contribuam efectivamente para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local.

## Artigo 71.º

### Execução

1-A execução do Plano processar-se-á através da concretização de acções 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-A Câmara Municipal pode condicionar ainda a concretização das operações urbanísticas referidas no número anterior à prévia realização de operações de loteamento, podendo estas envolver a associação 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.

## Artigo 72.º

### Programação

1-Considerase como prioritária a execução dos Planos de Pormenor de Fundo de Vila, do complexo desportivo e da Rede, correspondentes às UOPG n.º 02, n.º 3 e n.º 07.

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 objectivos 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 protecção e valorização da estrutura ecológica;
- e) Incorporem acções necessárias à qualificação e funcionamento da vila de Mesão Frio, e dos aglomerados de Vila Marim, Barqueiros, Cidadelhe e Oliveira 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 73.º Âmbito

1-O princípio de perequação compensatória a que se refere o artigo 135º 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 120º 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 120º do Decreto-lei n.º 380/99.

### Artigo 74.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 n.º 1 do artigo anterior são os definidos nas alíneas a), b) e c) do artigo 138º 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 n.º 1 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 afectada 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 75.º

### Aplicação

1-É fixado, para cada um dos prédios abrangidos pelas UOPG e Unidades de Execução definidas no artigo 77.º, um direito abstracto de construir dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do respectivo 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, respectivamente, 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 respectivos 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 139º do Decretolei 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 140º do Decretolei 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 número 5 do presente artigo.

8-Deverão ser cedidas ao município as parcelas de terrenos a que se refere o número 2 do artigo 70.º do presente Regulamento.

9-Quando a área de cedência efectiva for superior ou inferior à cedência média, deverá verificarse a compensação nos termos dos números 4 e 5 do artigo 141º do Decretolei 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 142º do Decretolei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua actual redacção.

## SECÇÃO II

### UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

#### Artigo 76.º

##### Definição

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

2-As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão encontramse 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 77.º

##### Conteúdos Programáticos

##### 1-UOPG 01Zona industrial de Mesão Frio

- a) Objectivos: A área incluída nesta UOPG corresponde ao aumento da actual zona industrial da sede de concelho.
- b) Parâmetros urbanísticos: Parâmetros urbanísticos: cêrcea máxima de 8 metros e o índice médio de utilização de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- c) Regime: A urbanização e edificação deverão ser precedidos de operações de loteamento.

##### 2-UOPG 02 - Plano de Pormenor de Fundo da Vila:

- a) Objectivos: A área incluída nesta UOPG corresponde à uma zona de habitação e comércio onde serão construídos edifícios para habitação unifamiliar e colectiva;
- b) Parâmetros urbanísticos: número máximo de 2 pisos para habitação unifamiliar e de 3 ou 4 pisos a edificação multifamiliar e com índice de utilização médio de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- c) Regime: a urbanização e edificação deverão ser precedidos de operações de loteamento, eventualmente enquadradas em Plano de Pormenor.

### 3-UOPG 03 Área de equipamentos:

- a) Objectivos: A área incluída nesta UOPG corresponde à uma zona de equipamentos onde serão construídas as futuras instalações do complexo desportivo de Mesão Frio e infraestruturas de apoio.
- b) Parâmetros urbanísticos: índice médio de utilização 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- c) Regime: A urbanização e edificação deverão ser precedidos de operações de loteamento, eventualmente enquadradas em Plano de Pormenor.

### 4-UOPG 04 Expansão Poente de Mesão Frio:

- a) Objectivos: A área incluída nesta UOPG corresponde à necessária à expansão do aglomerado urbano em causa. Assim proporcionar-se-á uma nova área habitacional, reforçando a sua capacidade de alojamento. Pretende-se nesta área libertar solos afectos à produção agrícola para habitação, comércio e serviços. Nestas áreas deverá prever-se a instalação de novos equipamentos colectivos, espaços verdes e de utilização colectiva.
- b) Parâmetros urbanísticos: 4 pisos, sendo que no máximo apenas 2 pisos podem ficar acima da cota do arruamento quando o arruamento de acesso ao edifício se desenvolve a uma cota superior à do terreno de implantação nas suas condições naturais, ou os 4 pisos à cota do arruamento quando esse se desenvolve a uma cota inferior à do terreno de implantação nas suas condições naturais, o índice máximo de construção da área de expansão de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e o índice médio de utilização de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- c) Regime: A urbanização e edificação deverão ser precedidos de operações de loteamento, eventualmente enquadradas em Plano de Pormenor.

### 5-UOPG 05 Expansão Nascente de Mesão Frio:

- a) Objectivos: Urbanizar a faixa confinante com a variante de Mesão Frio, conferindo carácter urbano à margem direita deste troço da via que permite colmatar os terrenos que se situam entre a futura área industrial e o centro do aglomerado urbano. Assim proporcionar-se-á uma área necessária à expansão do aglomerado, reforçando a sua posição de destaque na rede urbana concelhia.
- b) Parâmetros urbanísticos: 3 pisos, sendo que no máximo apenas 2 pisos podem ficar acima da cota do arruamento quando o arruamento de acesso ao edifício se desenvolve a uma cota superior à do terreno de implantação nas suas condições naturais, ou os 3 pisos à cota do arruamento quando esse se

desenvolve a uma cota inferior à do terreno de implantação nas suas condições naturais, o índice máximo de construção da área de expansão de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e o índice médio de utilização de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

c) Regime: A urbanização e edificação deverão ser precedidos de operações de loteamento, eventualmente enquadradas em Plano de Pormenor.

#### 6-UOPG 06 Plano de Pormenor de Porto Rei

A área de intervenção desta UOPG engloba o núcleo do mesmo nome, deverá ser objecto de um PMOT, a elaborar pela Câmara Municipal de Mesão Frio em articulação com o INAG. Os termos de referência do PMOT deverão ser os seguintes:

- a) Melhoria dos acessos viário e pedonal;
- b) Instalação de equipamentos de restauração e de esplanadas;
- c) Localização de parque de estacionamento nas imediações do plano de água;
- d) Definição de regras urbanísticas que impeçam a criação de situações de intrusão que afectem a tomada de vistas a partir do plano de água.

#### 7-UOPG 07 Plano de Pormenor da Rede:

- a) Objectivos: A área incluída nesta UOPG engloba todo o perímetro urbano da Rede e a área adjacente à albufeira, tendo como objectivos principais a criação de uma unidade hoteleira e de um campo Golfe e a requalificação urbanística do aglomerado urbano e da praia fluvial;
- b) Parâmetros urbanísticos: 2 pisos, excepto a unidade hoteleira que pode ter a cêrcea máxima definida no plano de pormenor;
- c) Regime: a urbanização e edificação deverão ser precedidos de operações de loteamento, eventualmente enquadradas em Plano de Pormenor.

#### 8-UOPG 08 - Expansão de Brunhais:

- a) Objectivos: A área incluída nesta UOPG corresponde à necessária à expansão do aglomerado urbano em causa, neste intuito deve preverse uma área central para socialização e convívio, sendo permitidos os usos de habitação e comércio.
- b) Parâmetros urbanísticos: 3 pisos, sendo que no máximo apenas 2 pisos podem ficar acima da cota do acesso a efectuar pelo arruamento superior, ou os 3 pisos acima da cota do acesso quando o arruamento for o inferior, o índice de construção máximo de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, e adoptar, como critério de perequação, um índice médio de utilização de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- c) Regime: A urbanização e edificação deverão ser precedidos de operações de loteamento ou eventualmente enquadradas por Plano de Pormenor.

#### 9-UOPG 9 Expansão de Vila Marim:

- a) Objectivos: A área incluída nesta UOPG corresponde à necessária à expansão do aglomerado urbano em causa, e que desempenha uma posição de destaque na rede urbana concelhia, que importa reforçar. Nesse intuito devem ser criadas novas infraestruturas em interligação com as existentes, prevendo-se também áreas verdes e de utilização colectiva e para equipamentos;
- b) Parâmetros urbanísticos: 3 pisos, sendo que no máximo apenas 2 pisos podem ficar acima da cota do acesso a efectuar pelo arruamento superior, ou os 3 pisos acima da cota do acesso quando o arruamento for o inferior, índice de construção bruto da área de expansão de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e o índice médio de utilização de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e adoptar, como critério de perequação, um índice médio de utilização de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- c) Regime: A urbanização e edificação deverão ser precedidos de operações de loteamento ou eventualmente enquadradas por Plano de Pormenor.

#### 10-UOPG 10 Área Empresarial de Vale de Soutos:

- a) Objectivos: A área incluída nesta UOPG corresponde à criação de uma pequena área de actividades empresariais, bem como integrar e reordenar as actividades já existentes.
- b) Parâmetros urbanísticos: Parâmetros urbanísticos: cêrcea máxima de 8 metros e o índice médio de utilização de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- c) Regime: A urbanização e edificação deverão ser precedidos de operações de loteamento.

#### 11-UOPG 11 Área Empresarial de Valemoreira:

- a) Objectivos: A área incluída nesta UOPG corresponde à criação de uma pequena área de actividades empresariais, bem como integrar e reordenar as actividades já existentes.
- b) Parâmetros urbanísticos: Parâmetros urbanísticos: cêrcea máxima de 8 metros e o índice médio de utilização de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- c) Regime: A urbanização e edificação deverão ser precedidos de operações de loteamento.

#### 12-UOPG 12 Aldeamento Turístico da Quinta do Solar da Rede:

- a) Objectivos: Esta UOPG corresponde a uma área inserida na Região Demarcada do Douro de modo a reforçar a capacidade hoteleira existente na envolvente do local, pretendese criar um aldeamento turístico constituído por pequenas unidades com as respectivas instalações e equipamentos de apoio, devendo as edificações ficar inscritas na paisagem sem prejuízo da mesma.
- b) Parâmetros urbanísticos: Uma cêrcea máxima de 2 pisos, Índice de construção bruto máximo de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- c) Regime: A urbanização e edificação deverão ser precedidos de operações de loteamento ou eventualmente enquadradas por Plano de Pormenor.

### 13-UOPG 13 Caldas de Moledo

A área de intervenção abrange todo o aglomerado, deve ser objecto de um PMOT, a elaborar conjuntamente pelas Câmaras Municipais de Peso da Régua e de Mesão Frio em articulação com o INAG.

Os termos de referência do PMOT são os seguintes:

- a) Conclusão da recuperação do parque das termas;
- b) Recuperação dos antigos edifícios do casino e do hotel;
- c) Definição de parâmetros urbanísticos para a reabilitação, reconversão e construção da frente edificada, coerentes com o desenho urbano existente; esta deverá favorecer a instalação de equipamento hoteleiro, estabelecimentos comerciais e de restauração e bebidas e de apoio ao centro balnear;
- d) Reabilitação do troço viário que actualmente atravessa o aglomerado, após a construção da variante a Caldas de Moledo, dando-lhe um cariz de via urbana, favorecendo o espaço da circulação pedonal, a criação de estada e a implantação de mobiliário urbano;
- e) Arranjo do espaço público salvaguardando a integração paisagística do local;
- f) Definição de regras urbanísticas que impeçam a criação de situações de intrusão e dissonância que afectem a tomada de vistas a partir do plano de água;
- g) Articulação e valorização das funcionalidades do cais terciário.

Enquanto não entrar em vigor o PMOT para estas áreas, a sua disciplina de ocupação rege-se pelo estabelecido no regulamento do respectivo PDM.

## **CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES**

### **Artigo 78.º**

#### **Disposições Revogatórias**

1-O PDM de Mesão Frio entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República, revogando automaticamente o PDM ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 21/95, de 21 de Março.

2-É revogado o Plano de Urbanização da Vila de Mesão Frio, alterado e republicado em 26 de Novembro de 2007, através de publicação no D.R. 2ª série, n.º 227, Aviso n.º 23 205A/2007.

### Artigo 79.º

#### Actualização da Planta de Condicionantes

No sentido de permitir a actualização da Planta de Condicionantes e respectivos anexos, institui-se um mecanismo periódico e formal de actualização 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:

- a) Recolha e tratamento da informação relativa às servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor no território do concelho de Mesão Frio, durante o último trimestre de cada ano civil;
- b) Produção da Planta actualizada de Condicionantes no último mês do ano civil respectivo no caso de se verificar a necessidade de rectificar ou a alterar a informação contida neste elemento constituinte do Plano;
- c) Para efeitos de aprovação, publicação e depósito da Planta actualizada de Condicionantes, deverão ser realizados procedimentos análogos aos definidos no artigo 97.º do Decretolei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

### Artigo 80º

#### Prazo de vigência e condições de revisão

O PDM de Mesão Frio 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.

Vila Real, Junho de 2009

## I. ANEXOS AO REGULAMENTO

## Anexo I

### Espaços de Interesse Patrimonial

- 1 Núcleo antigo da Vila de Mesão Frio;
- 2 Núcleo antigo de Cidadelhe;
- 3 Núcleo antigo de Oliveira;

## Anexo II

### Espaços Naturais e de valor Paisagístico

- 1 - Sítios integrados na Lista Nacional de Sítios;
- 2 Povoamentos florestais de espécies autóctones;
- 3 Albufeira do Carrapatelo.

## Anexo III

### Espaços Culturais

Espaço de visitação:

- 1 - Campo de Futebol de São Gonçalo (desactivado).

Áreas de Vocação Religiosa:

- São Silvestre
- Cemitério de Mesão Frio
- Capela de Nossa Senhora da Conceição
- Igreja de São Caetano;
- Igreja de São Martinho.

## Anexo IV - Bens Patrimoniais Imóveis

### a) Classificados ou em vias de Classificação

Imóveis de Interesse Público		
Código	Designação	Protecção
IIP01	Arcas Tumulares Românicas	Dec. 34452 de 20 de Março de 1945
IIP02	Castro de Cidadelhe	Dec. 26A/92, DR126, de 1 de Junho. 1992
IIP03	Hospital da Misericórdia de Mesão Frio	Dec. 735/74, DG 297, de 21 de DEZ 1974
IIP04	Pelourinho de Mesão Frio	Dec. 23122, DG 231, de 11 de OUT.1933
IIP05	Marco Granítico n.º5	Dec. 35909, DG 236, de 17de OUT.1946
IIP06	Marco Granítico n.º6	Dec. 35909, DG 236, de 17de OUT.1946
IIP07	Marco Granítico n.º7	Dec. 35909, DG 236, de 17de OUT.1946
IIP08	Marco Granítico n.º8	Dec. 35909, DG 236, de 17de OUT.1946
IIP09	Marco Granítico n.º9	Dec. 35909, DG 236, de 17de OUT.1946
IIP10	Marco Granítico n.º10	Dec. 35909, DG 236, de 17de OUT.1946
IIP11	Casa da Quinta de Côtto	Portaria n.º 443, DR - II série, n.º 49, de 9 de MAR 2006
Imóveis em vias de Classificação		
IVC01	Casa e Quinta de Santana	Despacho de 23 de JUL. de 2004 do presidente do IPPAR

## b) Monumento Nacional: Alto Douro Vinhateiro

### Anexo V

#### Bens Patrimoniais Imóveis Não Classificados

FREGUESIA	DESIGNAÇÃO	DESCRIÇÃO	CÓDIGO
Barqueiros	Carranca do Antigo Pelourinho de Barqueiros (*)	Escultura em baixo relevo	ARQ01
	Igreja de São Bartolomeu	Templo católico construído em meados do Séc. XIX sem estilo definido	EDI01
	Capela de N. Sr. <sup>a</sup> da Conceição	Templo católico do Séc. XVIII, com características barrocas	EDI02
	Capela Mortuária	Templo católico do Séc. XVIII, com funções de casa mortuária	EDI03
	Capela da Sr. <sup>a</sup> da Boa Passagem	Pequeno templo católico do tipo oratório	EDI04
	Casa da Quinta da Vista Alegre	Edifício com estilo arquitectónico colonial brasileiro datado do início do Séc. XX	EDI05
Cidadelhe	Igreja de São Vicente	Templo católico de estilo Barroco construído no Séc. XVIII	EDI06
	Capela do São Gonçalo	Templo católico do Séc. XVIII sem estilo definido	EDI07
	Solar do Outeiro	Edifício brasonado do Séc. XVIII	EDI08
	Solar da Quinta do Paço e Capela	Edifício brasonado seiscentista, com uma pequena capela barroca	EDI09
	Solar do terreiro	Edifício brasonado do Séc. XVIII	EDI010
Oliveira	Igreja de Santa Maria de Oliveira	Templo católico de estilo Barroco remodelada nos finais do Séc. XVII, datando a sua edificação inicial de 1141	EDI11
	Capela de Santa Bárbara	Pequeno templo católico	EDI12
	Capela de N. Sr. <sup>a</sup> da Piedade	Pequeno templo católico privado	EDI13
	Solar da Quinta Nova	Edifício brasonado muito provavelmente dos finais do Séc. XVIII	EDI14
	Solar das Torres	Edifício brasonado do Séc. XVIII	EDI15
Santa Cristina	Capela de São Lázaro	Pequeno templo católico	EDI16
	Solar do Cabo da Vila	Edifício brasonado do Séc. XVIII	EDI17
	Casa da Quinta de Vila Verde	Edifício com capela com datação indeterminada	EDI18
	Quinta e casa da Gafaria	Edifício c/ capela a data da da primeira edificação remonta a 1432	EDI19
	Solar da Rede	Edifício brasonado do Séc. XVIII com capela barroca	EDI20
	Casa dos Fragosos	Edifício brasonado do Séc. XVIII	EDI21
	Casa do Vales do Couto	Edifício brasonado do Séc. XVIII	EDI22
	Casa dos Albergarias	Edifício brasonado do Séc. XIX	EDI23

FREGUESIA	DESIGNAÇÃO	DESCRIÇÃO	CÓDIGO
	Torre Sineira de Santa Cristina velha	Torre sineira da antiga igreja de Santa Cristina, destruída durante as invasões francesas	EDI24
	Solar do Pelourinho	Edifício brasonado do Séc. XVII	EDI25
São Nicolau	Igreja Matriz de Santa Cristina	Templo católico de estilo Barroco do Séc. XVIII, anexa ao convento dos Franciscanos	EDI26
	Convento dos Franciscanos do Varatojo	Edifício fundado por ordem religiosa entre 1724 e 1744, a partir de 1834 passou a albergar serviços da administração central e local (incluindo a C.M.)	EDI27
	Solar e capela da Picota	Edifício brasonado datando a primeira construção de 1542	EDI28
	Fontanário de S. Nicolau	Fontanário do Séc. XIX	EDI29
	Fontanário da Picota	Fontanário do Séc. XIX	EDI30
	Casa dos Negrões ou Asilo	Edifício brasonado do Séc. XVIII	EDI31
	Casa dos Azulejos	Edifício do Séc. XIX com a fachada revestida de azulejos	EDI32
	Solar dos Guedes	Edifício do Séc. XVIII com uma capela particular	EDI33
	Capela de Santa Rita	Pequeno templo católico	EDI34
	Solar do Outeiro	Edifício brasonado do Séc. XVIII	EDI35
	Solar dos Soares de Albergaria	Edifício brasonado do Séc. XVIII, funcionando actualmente como escola	ED36
	Capela de Santo António	Pequeno templo católico datado de 1845	EDI37
	Igreja de São Nicolau	Templo católico de estilo Barroco remodelada nos finais do Séc. XVIII, de raiz românica muito provavelmente datado do Séc. XII	EDI38
Vila Jusã	Igreja de São Martinho	Templo católico reconstruída nos meados do Séc. XVIII, a sua construção inicial remonta à fundação do reino no Séc. XII	EDI39
	Capela de São Silvestre	Templo católico restaurado em 1967	EDI40
	Casa de Vila Jusã ou dos Cabrais	Edifício brasonado do Séc. XVIII	EDI41
	Casa do Registo	Edifício com o brasão da casa real portuguesa e que pertenceu à Junta dos Vinhos do Alto Douro	EDI42
Vila Marim	Igreja de São Mamede	Templo católico construída no Séc. XVII	EDI43
	Capela de São Caetano	Templo católico do Séc. XVIII de estilo Barroco	EDI44
	Capela de São Sebastião	Pequeno templo católico com data de 1769	EDI45
	Solar do Granjão e Capela	Edifício brasonado dos finais do Séc. XVIII com uma pequena capela particular	EDI46
	Quinta do Paço e Capela	Edifício brasonado remontando ao Séc. XV, a capela é construção posterior	EDI47
	Solar dos Frias	Edifício notável actualmente adaptado a Casa do Povo	EDI48
	Casa dos Arnaldos	Edifício notável do Séc. XVIII, contíguo ao anterior	EDI49
	Casa do Valdourigo	Edifício brasonado construído, muito provavelmente, no Séc. XVIII	EDI50

FREGUESIA	DESIGNAÇÃO	DESCRIÇÃO	CÓDIGO
	Ponte Cavalar	Ponte e vias de acesso possivelmente de origem romana	EDI51

## Anexo VI

### Acções, actividades e usos do solo sujeitas a avaliação de incidências ambientais

- a) Florestação / reflorestação com espécies de rápido crescimento em áreas superiores a 5ha;
- b) Florestações para recuperação do coberto vegetal em áreas superiores a 5ha;
- c) Desflorestações destinadas à conversão para outro tipo de utilização das terras;
- d) Energias renováveis (eólica, solar, etc);
- e) Construção de estradas municipais;
- f) Sistemas de captação e realimentação artificial de águas subterrâneas;
- g) ETARs;
- h) Hotéis e apartamentos turísticos localizados fora do solo classificado como urbano por plano municipal de ordenamento do território ou plano especial de ordenamento do território;
- i) Parques de campismo;
- j) Parques temáticos;
- k) Todas as acções e projectos cuja tipologia se encontre descritas no regime jurídico da AIA, mas cuja dimensão não obrigue a esse procedimento, poderão estar sujeitos a AInCA pelo que o ICNB deverá emitir parecer vinculativo;
- l) Linhas eléctricas, linhas de metropolitano aéreas ou subterrâneas, linhas suspensas ou análogas de tipo específico, utilizadas exclusivamente ou principalmente para transporte de passageiros;
- m) Operações de loteamento urbano, incluindo a construção de unidades comerciais de dimensão relevante e parques de estacionamento, não abrangidos por PMOT.

## Anexo VII

### Rede Viária

	Tipologia	Troços integrados
Rede Viária Nacional e Regional	Rede Nacional Complementar	IC26 - Amarante - Peso da Régua; ER 108 Entre Os Rios - Mesão Frio;
Rede Municipal Fundamental	Rede Municipal Principal	Estradas Nacionais desclassificadas EM601 - EN101 - Limite do concelho EM602 - Rede - Valcovo - Mártir CM1329 - EN108 - Santa

	Tipologia	Troços integrados
		_Barbara
	Rede Municipal Secundária	As restantes Estradas e Caminhos Municipais não incluídas na Rede Municipal Principal com a excepção dos troços localizados no interior dos perímetros dos aglomerados urbanas
Rede Viária Urbana		Todas as vias ou troços de vias existentes no interior dos perímetros dos aglomerados urbanos