

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 175/95

A Assembleia Municipal de Ferreira do Zêzere aprovou, em 23 de Setembro de 1995, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal de Ferreira do Zêzere foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

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

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

Verifica-se também a conformidade formal do Plano Director Municipal de Ferreira do Zêzere com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, designadamente com as das Reservas Agrícola e Ecológica Nacionais.

Deve referir-se que a delimitação das áreas urbanas de interesse cultural que o n.º 3 do artigo 29.º remete para a carta do património deve ser efectuada na planta de ordenamento, dado que aquela não constitui elemento fundamental do Plano.

Deve igualmente mencionar-se que a implantação de áreas de desenvolvimento turístico, previstas no artigo 53.º, quando consubstanciarem alterações às regras do presente Plano Director Municipal para cada uma das classes de espaços onde se vão inserir, devem revestir a forma prevista no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, para alteração de planos.

Mais importa referir que o disposto no artigo 83.º deve cumprir o disposto no Decreto-Lei n.º 117/94, de 3 de Maio.

Verifica-se ainda que existe uma pequena sobreposição de uma área da Reserva Agrícola Nacional com o grafismo de áreas de povoamento disperso (mancha a norte do PL6-Barradas). Deste modo, as regras contidas no Regulamento para as áreas de povoamento disperso só se poderão aplicar à área acima referida se forem cumpridas as regras constantes do diploma que rege a Reserva Agrícola Nacional.

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

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

Assim:

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

Ratificar o Plano Director Municipal de Ferreira do Zêzere.

Presidência do Conselho de Ministros, 12 de Outubro de 1995. — O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

Regulamento do Plano Director Municipal de Ferreira do Zêzere

CAPÍTULO I

Parte geral

Artigo 1.º

Âmbito

1 — O Plano Director Municipal de Ferreira do Zêzere, adiante designado por Plano, constitui o instrumento regulamentador das linhas gerais de política de ordenamento físico e de gestão urbanística do território municipal.

2 — O Plano abrange todo o território municipal.

3 — O instrumento orientador da gestão da albufeira e da sua área envolvente é constituído pelo Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo de Bode (POACBE), publicado, por despacho conjunto, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 133, de 8 de Junho de 1993.

Artigo 2.º

Avaliação da implementação e revisão

1 — A implementação do Plano deve ser preferencialmente objecto de avaliação bienal ou trienal, devendo de qualquer modo a Câmara Municipal proceder à sua revisão antes de decorridos 10 anos da sua entrada em vigor.

2 — A revisão a que se refere o número anterior não prejudica qualquer decisão nesse sentido que a Câmara entenda assumir, sempre que julgue inadequadas as disposições nele contidas.

Artigo 3.º

Natureza e força jurídica

1 — O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respectivas disposições de cumprimento obrigatório quer para as intervenções de iniciativa pública quer para as promoções de iniciativa privada ou cooperativa.

2 — As normas relativas à Reserva Ecológica Nacional (REN), à Reserva Agrícola Nacional (RAN) e à protecção do património cultural e ambiental, bem como as destinadas a assegurar a implantação e instalação de equipamentos de natureza pública, prevalecem sobre outras prescrições de ocupação e utilização do solo.

3 — Na ausência de instrumentos de ordenamento de maior detalhe, as prescrições do Plano são de aplicação directa.

4 — A Câmara manterá actualizada a relação de toda a legislação de natureza geral ou excepcional que tenha implicações no ordenamento ou que constitua condicionantes à ocupação do solo.

Artigo 4.º

Contra-ordenações

A violação das prescrições do Plano constitui contra-ordenação, punível nos termos legalmente previstos.

Artigo 5.º

Licenciamento municipal

1 — Sem prejuízo do estabelecido em lei geral ou especial, fica dependente de licenciamento municipal:

- a) A instalação de depósitos de resíduos sólidos, de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos e de veículos e de materiais ou bens de qualquer natureza para exposição ou comercialização;
- b) A instalação de recintos públicos de jogos, desportos ou para actividades de lazer;
- c) A instalação de parques de campismo e de caravanismo;
- d) A instalação de painéis publicitários;
- e) As acções de destruição do coberto vegetal que não tenham finalidade agrícola;
- f) A execução de aterros ou escavações que conduzam a alteração do relevo natural e da camada de solo arável.

2 — Dependem de licenciamento municipal as acções de arborização com espécies de crescimento rápido em parcelas com área inferior a 50 ha.

3 — Para efeitos do limite referido no número anterior, consideram-se os povoamentos contíguos das mesmas espécies, mesmo que localizados em prédios distintos.

Artigo 6.º

Composição

O Plano é composto pelas seguintes peças escritas e desenhadas fundamentais:

- Regulamento;
- Planta de ordenamento;
- Planta de condicionantes;
- Planta de ordenamento de Ferreira do Zêzere.

Artigo 7.º

Classes de espaços

Em função do uso dominante do solo, são consideradas as seguintes classes de espaços, identificadas na planta de ordenamento:

- Espaços culturais;
- Espaços-canais/protecção a infra-estruturas;
- Espaços agrícolas;
- Espaços agro-florestais;
- Espaços florestais;
- Espaços urbanos;
- Espaços urbanizáveis;
- Espaços industriais;
- Espaços para a indústria extractiva.

CAPÍTULO II

Protecção da paisagem e recursos naturais

SECÇÃO I

Reserva Ecológica Nacional

Artigo 8.º

Delimitação

1 — Os solos incluídos na REN encontram-se delimitados na planta da REN e na planta de condicionantes, abrangendo as cabeceiras das linhas de água, os leitos de cursos de água e as zonas ameaçadas pela cheia, as áreas de máxima infiltração e as áreas com risco de erosão elevado.

2 — Encontram-se delimitadas na planta da REN e na planta de condicionantes as áreas da REN abrangidas pelo POACBE, aprovado por despacho conjunto publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 133, de 8 de Junho de 1993.

Artigo 9.º

Disposições gerais

1 — Nas áreas da REN são proibidas todas as acções de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização e construção, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal.

2 — Sem prejuízo da legislação aplicável, ficam sujeitas a aprovação da entidade da tutela as seguintes acções:

- a) A colocação de painéis publicitários;
- b) A instalação de pistas de provas para motocicletas e veículos todo o terreno.

3 — A Câmara Municipal, através de instrumento de ordenamento pode propor, nos termos da legislação em vigor, condicionamentos de ocupação para áreas que integram a REN.

Artigo 10.º

Excepções

1 — Nos termos da legislação em vigor, exceptuam-se do disposto anteriormente:

- a) A realização de acções já previstas ou autorizadas pelas autoridades competentes à data de entrada em vigor da delimitação das áreas da REN;

- b) As instalações de interesse para a defesa nacional, como tal reconhecidas por despacho conjunto dos Ministros da Defesa Nacional e do Ambiente e Recursos Naturais;
- c) A realização de acções de interesse público, como tal reconhecido por despacho conjunto do Ministro do Planeamento e da Administração do Território, do Ministro do Ambiente e Recursos Naturais e do ministro competente em razão da matéria.

2 — Sem prejuízo do disposto no regime jurídico da REN e nos artigos da subsecção seguinte, constituem excepções as seguintes acções:

- a) Remodelações, beneficiações e ampliações de habitações para os proprietários ou titulares dos direitos de exploração e trabalhadores permanentes, desde que não ultrapassem 20% da área total da construção existente, só podendo ser autorizada nova ampliação decorridos cinco anos sobre a data de licenciamento da ampliação anterior;
- b) As infra-estruturas de abastecimento público de água e de condução de esgotos, desde que não haja alternativa viável;
- c) Infra-estruturas viárias integradas nas redes nacional, regional e municipal, desde que não haja alternativa viável;
- d) O arranque ou destruição de vegetação natural integrada nas técnicas normais de produção vegetal.

SUBSECÇÃO I

Zonas ribeirinhas, águas interiores e áreas de infiltração máxima

Artigo 11.º

Disposições gerais

1 — Todos os efluentes domésticos, industriais, agro-industriais ou pecuários serão obrigatoriamente objecto de tratamento de acordo com a legislação em vigor, sem o que não poderão ser lançados na rede de drenagem natural.

2 — O licenciamento de actividades nestas áreas carece de apresentação prévia do projecto das instalações de tratamento de efluentes referido no número anterior.

3 — As entidades responsáveis por instalações existentes que contrariem estas disposições têm o prazo de três meses após a entrada em vigor deste Regulamento para apresentar à Câmara Municipal projecto de tratamento de efluentes adequado e de seis meses para a sua construção, após aprovação pelas entidades competentes.

Artigo 12.º

Leitos e margens dos cursos de água

Nestas zonas, além das restrições contidas no artigo 9.º, é proibida a destruição da vegetação ripícola, a alteração do leito das linhas de água, excepto quando integradas em planos ou projectos aprovados pelas entidades competentes, a construção de edifícios e outras acções que prejudiquem o escoamento das águas no leito normal e de cheia, exceptuando as operações regulares de limpeza.

Artigo 13.º

Cabeceiras das linhas de água

Além das restrições contidas no artigo 9.º, são interditas todas as acções que prejudiquem a infiltração das águas e acelerem o escoamento superficial e a erosão de forma significativa.

Artigo 14.º

Áreas de infiltração máxima

Nas áreas de infiltração máxima, além das restrições contidas no artigo 9.º, são interditas as seguintes acções:

- a) A descarga de qualquer efluente, mesmo que tratado, à excepção dos sujeitos a tratamento terciário;
- b) A instalação de aterros sanitários;
- c) A abertura de novas explorações de massas minerais, excepto as que forem consideradas de interesse público pelas entidades competentes, nos termos da legislação em vigor;
- d) A utilização intensiva de biocidas e de fertilizantes químicos ou orgânicos;
- e) O depósito de adubos, pesticidas, combustíveis e outros produtos tóxicos e perigosos, à excepção dos situados nas ex-

plorações agrícolas e destinados a ser utilizados nas mesmas explorações;

- f) A constituição de depósitos de materiais de construção;
- g) Outras acções que criem riscos de contaminação dos aquíferos;
- h) Outras actividades ou instalações que conduzam à impermeabilização do solo em área superior a 10% da parcela em que se situam;
- i) A instalação de campos de golfe.

SUBSECÇÃO II

Zonas declivosas

Artigo 15.º

Áreas com riscos de erosão

Nas áreas com riscos de erosão, para além das restrições do artigo 9.º, são interditas todas as acções que acelerem a erosão do solo, nomeadamente:

- a) Operações de preparação do solo com fins agrícolas ou silvo-pastoris que incluam mobilização segundo a linha de maior declive;
- b) Outras operações de preparação do solo ou de condução das explorações que acelerem a erosão;
- c) A prática de queimadas;
- d) A realização de provas de corta-mato para veículos todo o terreno.

SECÇÃO II

Reserva Agrícola Nacional

Artigo 16.º

Caracterização

A RAN no concelho de Ferreira do Zêzere encontra-se aprovada pela Portaria n.º 746/94, de 13 de Agosto, publicada no *Diário da República*, 1.ª-B, n.º 187, e, como tal, encontra-se delimitada na planta de condicionantes.

SECÇÃO III

Outros valores naturais

Artigo 17.º

Captações subterrâneas de água

1 — São estabelecidos os seguintes perímetros de protecção a captações subterrâneas de água de interesse público:

- a) Perímetros de protecção próxima, definidos por um raio de 20 m em torno da captação, através de vedação apropriada;
- b) Perímetros de protecção alargada, definidos por um raio de 100 m em torno da captação.

2 — Os perímetros fixados no número anterior poderão ser alargados em função da natureza hidrogeológica dos solos.

3 — Nos perímetros de protecção próxima, para além das restrições constantes do número seguinte, não devem existir:

- a) Depressões onde se possam acumular as águas pluviais;
- b) Edificações, excepto as relativas ao próprio sistema de captação;
- c) Canalizações, fossas ou sumidouros de águas negras;
- d) Culturas adubadas, estrumadas ou regadas.

4 — Nos perímetros de protecção alargada não devem existir ou executar-se:

- a) Sumidouros de águas negras abertos na camada aquífera captada;
- b) Regas com águas negras e acções de adubação;
- c) Instalações de tratamento de resíduos sólidos;
- d) Instalações pecuárias ou outras que produzam efluentes nocivos, independentemente dos dispositivos antipoluição de que possam dispor;
- e) Instalações sanitárias, desde que não providas de esgoto com descarga para fora da zona de protecção.

Artigo 18.º

Domínio hídrico

1 — O domínio hídrico na área do concelho é constituído pelos leitos dos cursos de água navegáveis ou fluviáveis.

2 — Integram ainda o domínio hídrico os leitos e margens de linhas de água não navegáveis ou fluviáveis.

3 — As margens das águas referidas no n.º 1 têm a largura de 30 m.

4 — As margens das águas referidas no n.º 2 têm a largura de 10 m.

5 — Estão sujeitos a servidão administrativa, nos termos da lei, os leitos e margens das linhas de água não navegáveis nem fluviáveis que atravessam terrenos particulares.

Artigo 19.º

Baldios

Os baldios assinalados na planta de condicionantes são regidos pela legislação em vigor.

Artigo 20.º

Exemplares vegetais de interesse público e perímetros florestais

1 — No concelho de Ferreira do Zêzere encontram-se classificados os seguintes exemplares vegetais:

- a) *Fraxinus angustifolia*, Vahl (freixo), no adro da Ermida de S.ª Sebastião, propriedade da corporação do culto da freguesia de Dornes (*Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 127, de 2 de Junho de 1944);
- b) *Pinus pinea*, Linnaeus (pinheiro-manso), em Soutos da Eira, freguesia de Paio Mendes, propriedade de Augusto da Silva Neves (*Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 25, de 30 de Janeiro de 1946).

2 — No concelho de Ferreira do Zêzere encontra-se delimitado o perímetro florestal do Castro, de propriedade municipal, com gestão cometida ao Instituto Florestal.

Artigo 21.º

Áreas florestais percorridas por incêndios

Nas áreas florestais percorridas por incêndios, é obrigatória a re-florestação, sem prejuízo do estabelecido na legislação em vigor, de acordo com as seguintes regras:

- a) A rearborização de terrenos anteriormente ocupados por povoamentos florestais destruídos por incêndios, independentemente das áreas em causa, deverá ser objecto de comunicação ao Instituto Florestal, quando se trate de repor o tipo e a composição do povoamento preexistente;
- b) A rearborização de terrenos anteriormente ocupados por povoamentos florestais destruídos por incêndios, independentemente das áreas em causa, deverá ser precedida de autorização a conceder pela Delegação Regional do Instituto Florestal, quando se trate de alterar o tipo e a composição do povoamento preexistente.

CAPÍTULO III

Espaços culturais

SECÇÃO I

Património edificado

SUBSECÇÃO I

Imóveis classificados

Artigo 22.º

Disposições gerais

Sem prejuízo da zona de protecção delimitada, todos os elementos classificados como património cultural dispõem de uma área de protecção de 50 m para além dos seus limites físicos.

Artigo 23.º

Protecção a imóveis classificados

Os projectos de arquitectura relativos a obras que tenham por objecto elementos patrimoniais classificados ou que se localizem em zona de protecção devem ser elaborados por arquitecto e qualquer demolição ou escavação acompanhada, no mínimo, por técnico camarário qualificado.

Artigo 24.º

Património classificado

O património classificado no concelho de Ferreira do Zêzere é constituído pelos seguintes imóveis de interesse público:

Capela de São Pedro de Castro, Ferreira do Zêzere (Decretos n.ºs 30 762, de 26 de Setembro de 1940, e 32 973, de 18 de Agosto de 1943);

Igreja de Dornes, Dornes (Decreto n.º 32 973, de 18 de Agosto de 1943);

Igreja matriz da freguesia de Areias, Areias (Decretos n.ºs 23 983, de 8 de Junho de 1934, 30 762, de 26 de Setembro de 1940, e 33 587, de 27 de Março de 1944);

Igreja matriz da freguesia do Beco, Beco (Decretos n.ºs 30 762, de 26 de Setembro de 1940, e 32 973, de 18 de Agosto de 1943);

Pelourinho de Aguas Belas, Aguas Belas (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933);

Pelourinho de Pias, Pias (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933);

Torre de Dornes, Dornes (Decretos n.ºs 30 762, de 26 de Setembro de 1940, e 32 973, de 18 de Agosto de 1943);

Ruínas da Torre do Langalhão, ou Torre da Murta, Areias (Decretos n.ºs 30 762, de 26 de Setembro de 1940 e 32 973, de 18 de Agosto de 1943).

SUBSECÇÃO II

Património arqueológico

Artigo 25.º

Vestígios arqueológicos

1 — Sem prejuízo da legislação em vigor, o património arqueológico concelhio será protegido de qualquer pretensão de intervenção, nomeadamente abertura de vias, construções ou demolições, condicionada a parecer e eventual acompanhamento e actuação de técnicos de arqueologia.

2 — O património arqueológico inventariado no concelho é o seguinte:

Freguesia	Local	Tipo/época
Areias	Avecasta	Anta.
Areias	Avecasta	Gruta.
Areias	Vale de Rodrigo	Povoado da Idade do Bronze.
Dornes	Dornes	Povoado da Idade do Ferro.
Ferreira do Zêzere	Ferreira do Zêzere	Vestígios medievais.
Ferreira do Zêzere	Crasto	Povoado da Idade do Ferro.

SUBSECÇÃO III

Imóveis e conjuntos edificados integrados na carta de património

Artigo 26.º

Âmbito

O regime de protecção de imóveis e conjuntos edificados integrados na carta de património visa a preservação e conservação de testemunhos que, apesar de não classificados, se consideram de interesse.

Artigo 27.º

Condicionamentos

1 — Os imóveis e conjuntos edificados aqui designados por património não classificado e constantes da carta do património e respectivo regulamento devem ser considerados nos planos de urbanização, nos planos de pormenor e nos regulamentos municipais, para efeitos de regulamentação, tendo em atenção o seu interesse histórico, arquitectónico, urbanístico e ambiental.

2 — O regulamento da carta do património estabelecerá os condicionamentos específicos a observar para protecção, uso e reconversão destes testemunhos patrimoniais, nomeadamente para fins turísticos.

3 — Enquanto não for aprovado o regulamento da carta do património, as obras a executar em imóveis e conjuntos edificados e respectivas áreas de protecção apenas podem ser de conservação e restauro.

4 — A carta do património pode a todo o tempo ser actualizada, sob proposta da Câmara Municipal e aprovação da Assembleia Municipal.

Artigo 28.º

Património não classificado

O património não classificado é constituído pelos imóveis e conjuntos edificados abrangendo edifícios religiosos, quintas e solares, moinhos e outros elementos de interesse patrimonial a integrar na carta do património.

SECÇÃO II

Protecção de áreas urbanas de interesse cultural

Artigo 29.º

Caracterização e condicionamentos

1 — O regime de protecção de áreas urbanas de interesse cultural visa a preservação e conservação dos aspectos homogêneos da imagem de áreas urbanas consolidadas, quer de raiz erudita quer popular.

2 — No âmbito do POACBE, foi definida a área urbana de interesse cultural de Dornes como zona de salvaguarda e protecção arquitectónica, devendo ser sujeita a plano de pormenor.

3 — No âmbito da carta do património, serão delimitadas as áreas urbanas de interesse cultural de Águas Belas, Quebrada do Meio, Avecasta, Beco, Frazoeira, Paio Mendes e Pias.

4 — Na ausência de instrumento regulamentador, estas áreas ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- As edificações existentes apenas poderão ser objecto de obras de conservação e de restauro, salvo o disposto na alínea seguinte;
- Em situações excepcionais, ditadas por razões de ordem técnica ou social, a Câmara Municipal poderá autorizar obras de adaptação, de remodelação ou de reconstrução, com prévia demolição da edificação existente;
- No caso previsto na alínea anterior, a altura da edificação não poderá exceder a cêrcea da preexistência;
- Na construção em lotes livres ou na substituição de edificações obsoletas, serão respeitados os alinhamentos definidos pelas construções preexistentes e ou adjacentes tanto no plano marginal como a tardoz, no sentido de manter a sua estabilidade;
- Quando admissível, a Câmara Municipal pode condicionar as mudanças de uso de habitação para serviços, que, em princípio, devem confinar-se ao rés-do-chão e à execução de obras de conservação e de restauro de toda a edificação;
- O pedido de licenciamento de obras nestas edificações deve ser instruído com o levantamento rigoroso da situação existente e ilustrado com documentação fotográfica completa.

CAPÍTULO IV

Espaços-canais — Protecção a infra-estruturas

SECÇÃO I

Rede viária

Artigo 30.º

Rede nacional fundamental

A rede nacional fundamental é constituída pelos itinerários principais (IP). Segundo o plano rodoviário nacional, no concelho de Ferreira do Zêzere não estão previstos itinerários principais.

Artigo 31.º

Rede nacional complementar

1 — A rede nacional complementar é constituída pelos itinerários complementares (IC) e outras estradas (OE).

2 — A rede nacional complementar/itinerários complementares é constituída no concelho pelo troço do IC3.

3 — A rede nacional complementar/outras estradas é constituída no concelho pela EN 238.

4 — Os troços da EN 110 que não integrem o futuro traçado do IC3 serão desclassificados.

5 — As proibições relativas às acções de construção e actividades de estabelecimento, implantação ou produção em terrenos limitrofes da plataforma das outras estradas da rede complementar são as constantes da legislação em vigor.

6 — Deve assegurar-se o tratamento paisagístico das faixas de respeito definidas.

Artigo 32.º

Infra-estruturas previstas ou em projecto

1 — No corredor com a largura de 200 m, contados para um e outro lado do eixo do IC3 previsto no seu estudo prévio e identificado na planta de condicionantes, destinado à sua implantação e de outras infra-estruturas em projecto ou programadas, é interdita a execução de quaisquer construções.

2 — Num círculo de 1300 m de diâmetro, centrado em cada nó de ligação previsto no estudo prévio, no troço do IC3 é interdita a execução de quaisquer construções.

3 — Os condicionamentos referidos nos números anteriores serão adaptados às faixas de protecção ou de respeito com a aprovação do correspondente projecto e definidos com a execução do traçado definitivo.

Artigo 33.º

Estradas nacionais desclassificadas

No concelho de Ferreira do Zêzere, as estradas da rede nacional desclassificada são constituídas pelos troços da EN 348 existentes no concelho.

Artigo 34.º

Rede municipal

1 — A rede viária municipal no concelho de Ferreira do Zêzere é constituída pelas estradas e caminhos municipais, pelas vias urbanas e por outras vias não classificadas exteriores aos aglomerados urbanos.

2 — As estradas municipais (EM) do concelho de Ferreira do Zêzere são as seguintes:

- EM 520, da EN 238 (Gravulha) ao limite do concelho (Portela do Brás);
- EM 520-1, da EM 520 (Quintas) ao Beco;
- EM 520-2, da EM 520 à EN 348 (Valadas);
- EM 520-3, da EM 520 a Besteiras;
- EM 521, da EN 238 (Besteiras) à EN 238 (Vale Serrão);
- EM 524, da EN 110 (Venda dos Tremoços) ao limite do concelho;
- EM 526, da EN 110 (Pereiro) ao limite do concelho de Tomar;
- EM 526-1, da EN 110 (Calçadas) à EM 526 (Chãos);
- EM 526-2, da EM 526-1 (Jamprestes) ao limite do concelho de Tomar;
- EM 527, da ex-EN 348 (Areias) à EN 110 (Venda dos Tremoços);
- EM 528, da ex-EN 348 (Pias) ao limite do concelho de Tomar (Touco);

EM 529, da EN 238 ao limite do concelho de Tomar (por Igreja Nova);

EM 530, da ex-348 (Ferreira do Zêzere) ao limite do concelho de Tomar (F. dos Casais);

EM 601, de Ferreira do Zêzere à EN 238 (Águas Belas);

EM 520-2/1, da EM 520-2 (Ponte de Tabuado) à EN 348 (Portelinha);

EM 521-1, da EM 521 (Ponte de São Guilherme) à EN 238 (Junqueira);

EM (ex-EN 348), do limite do concelho de Alvaizere à EN 238;

EM (ex-EN 348), de Ferreira do Zêzere à Albufeira de Castelo de Bode.

3 — Os caminhos municipais (CM) do concelho de Ferreira do Zêzere são os seguintes:

- CM 1027, da EM 524 (Chãos) ao limite do concelho;
- CM 1061, da EM 520 (Cruz dos Canastreiros) a Fonte Seca;
- CM 1062, da EM 520 (Batalha) à EM 521 (Ponte de São Guilherme);
- CM 1062-1, do CM 1062 (Cadafaz) à EM 520 (Ventoso);
- CM 1063, da EM 521 (Castelo de Paio Mendes) ao Carril;
- CM 1063-1, do CM 1063 (Paio Mendes) à EM 520 (Gravulha);
- CM 1064, da EN 238 (Alto da Serra) a Rio Fundeiro;
- CM 1064-1, do CM 1064 à Junqueira;
- CM 1065, da EN 238 (Águas Belas) a Pombeira;
- CM 1065-1, do CM 1065 (C. da Bica) à EN 238 (Bela Vista);
- CM 1066, da EM 601 (Ferreira do Zêzere) ao CM 1065 (Varela);
- CM 1066-1, da ex-EN 348 a Cerejeira;
- CM 1067, da ex-EN 348 (Fonte do Fojo) ao CM 1065 (Rebelo);
- CM 1068, da ex-EN 348 (Ferreira do Zêzere) a Portinha;
- CM 1069, da EM 530 (Casais) ao limite do concelho;
- CM 1070, da EN 238 (Lamaceiros) à EM 530 (Vale de Sachos);
- CM 1071, da ex-EN 348 (Ferreira do Zêzere) a Portomar;
- CM 1072, da EN 238 (Salgueiral) à EM 529 (Igreja Nova);
- CM 1072-1, do CM 1072 (Poço Vaqueiro) a Matos;
- CM 1073, da EM 529 (Igreja Nova) a Couço Cimeiro;
- CM 1074, da EM 529 a Couço Fundeiro;
- CM 1075, da EM 526 a Jamprestes;
- CM 1076, da EM 524 (Travessa) a Quebradas;
- CM 1077, da EM 526 (Milheiros) à EM 526;
- CM 1078, da EN 110 à EM 524 (Lagoa);
- CM 1078-1, do CM 1078 a Barbatos;
- CM 1079, da EN 110 (Calçadas) à EN 348 (Areias);
- CM 1079-1, do CM 1079 (Boucha) à EN 348 (Pias);
- CM 1080, da EN 110 (Telhadas) à EN 348 (Rego da Murta);
- CM 1081, da ex-EN 348 (Areias) à EN 110 (Rego da Murta);
- CM 1081-1, de São Jordão a Águas Belas;
- CM 1081-2, de Menexas a Carril;
- CM 1082, da EN 238 a Mourolino e ramal para Igreja Nova;
- CM 1083, da EN 238 a Rio Cimeiro;
- CM 1084, da EM 524 (Lagoa) à EM 526 (Casal de Santa Iria);
- CM 1085, da EN 110 (Pereiro) à EM 527 (Vila Verde);
- CM da ex-EN 348 (Castanheira) à albufeira de Castelo de Bode;
- CM da EN 238 (Venda da Serra) a Infestinos;
- CM da Cruz dos Canastreiros ao Beco;
- CM de Ferreira do Zêzere a Ribeira;
- CM da ex-EN 348 ao Salgueiral;
- CM de Ferreira do Zêzere a Congeitarria;
- CM da ex-EN 348 (Ferreira do Zêzere) à EM 601;
- CM de Paio Mendes ao Salão;
- CM de Almogadel a Ovelheiras;
- CM da EM 526 ao cimo do lugar de Avecasta;
- CM do CM 1065 ao cimo do lugar de Outeiros;
- CM da EM 601 (Ferreira do Zêzere) ao CM 1066 (Quinta do Loureiro);
- CM da Costa à levada, Paio Mendes;
- CM da Ereira à levada, Paio Mendes;
- CM de Jamprestes a Laranjeira, Chãos;
- CM da ex-EN 348 a Raposeira;
- CM da Travessa a Almogadel;
- CM da Portela de Vila Verde a Daporta;
- CM da EM 521 (Bom Vento) a Courelas, Paio Mendes;
- CM da EM 520 (Casal do Zote) a Martimbraz.

4 — Nas estradas municipais, nos caminhos municipais e nas outras vias públicas não classificadas e caminhos vicinais fora das áreas urbanas e urbanizáveis, a faixa *non aedificandi* tem respectivamente a largura de 10 m, 8 m e 6 m, medidos para um e para outro lado do eixo da via, quando se trate de construções habitacionais; quando se trate de construções para outros fins, a faixa *non aedificandi* terá a largura prevista na legislação em vigor.

5 — A faixa de respeito para muros e vedações tem, relativamente a cada um dos tipos de vias enumeradas no número anterior, respectivamente a largura de 6 m, 5 m e 4 m, medidos a partir do eixo da via.

6 — As faixas *non aedificandi* das vias urbanas em áreas urbanas e urbanizáveis são definidas em planos municipais de ordenamento de ordem inferior ou mediante definição de alinhamentos pela Câmara Municipal.

Artigo 35.º

Variante municipal proposta

1 — O Plano prevê a execução de uma variante municipal a Ferreira do Zêzere, localizada a sul da vila, entre a EN 238 e a ex-EN 348, já desclassificada.

2 — Por forma a não inviabilizar a execução futura desta variante municipal, é estabelecido um corredor de protecção com a largura de 50 m, medidos para um e outro lado do eixo, onde é interdita a construção ou qualquer operação de loteamento urbano.

3 — A largura deste corredor de protecção e o regime de interdição serão objecto de modificação, quando se encontrar aprovado o projecto da variante municipal proposta.

SECÇÃO II

Outras infra-estruturas

Artigo 36.º

Rede de distribuição de energia eléctrica

O afastamento das edificações aos condutores da rede de distribuição de energia eléctrica é, no mínimo, de 25 m, sem prejuízo do estabelecido na legislação em vigor.

Artigo 37.º

Protecção a captações de água

As captações de água na área abrangida pelo POACBE possuem regulamento próprio.

Artigo 38.º

Sistemas de saneamento básico

1 — É estabelecida uma faixa de protecção com a largura de 15 m em redor dos reservatórios de água potável, na qual é interdita a construção.

2 — Fora das áreas urbanas, é interdita a plantação de espécies arbóreas ou arbustivas danosas ao longo de uma faixa de 10 m, medidos para um e outro lado das condutas de água e dos emissários e colectores de drenagem de esgotos.

3 — Nos espaços urbanos, a faixa de respeito a que alude o número anterior é definida caso a caso, mediante a aprovação dos projectos de arranjo de exteriores.

4 — É interdita a edificação numa faixa de 500 m, definida a partir dos limites exteriores das áreas ocupadas por depósitos de resíduos sólidos urbanos.

5 — É interdita a edificação numa faixa de 200 m, definida a partir dos limites exteriores das áreas ocupadas por estações de tratamento de águas residuais, com excepção dos casos de tratamento através de fossa séptica. Nesta faixa de protecção são apenas permitidas explorações agrícolas e florestais, sendo proibida a abertura de poços ou furos que se destinem à captação de água para consumo doméstico.

Artigo 39.º

Vértices geodésicos

Os vértices geodésicos encontram-se assinalados na planta de condicionantes. Sem prejuízo da legislação em vigor, é estabelecida uma faixa de protecção com a largura mínima de 15 m de raio, circunjacente aos vértices geodésicos, na qual são interditas acções de plantação, construção e outras obras ou trabalhos de qualquer natureza que impeçam a visibilidade das direcções da triangulação.

Artigo 40.º

Pistas de aviação e aeródromos

1 — O licenciamento e a constituição das servidões aeronáuticas de aeródromos e pistas de aviação são da competência respectiva-

mente da Câmara Municipal e da Direcção-Geral da Aeronáutica Civil. Sem prejuízo da legislação em vigor, é interdito o sobrevoos nas seguintes áreas e perímetros de protecção:

- Numa área de protecção das captações de água com um raio de 500 m;
- Num perímetro de protecção com uma largura de 200 m, medidos a partir da delimitação dos sítios classificados de interesse nacional e municipal;
- Num perímetro de protecção com uma largura de 1000 m, medidos a partir da delimitação dos perímetros urbanos dos aglomerados.

2 — Exceptuam-se do disposto no número anterior as acções destinadas a combater a incêndios ou outras situações de emergência.

CAPÍTULO V

Espaços agrícolas, agro-florestais e florestais

SECÇÃO I

Espaços agrícolas

Artigo 41.º

Caracterização

Os espaços agrícolas são aqueles onde a actividade agrícola é o suporte do desenvolvimento económico, dado permitirem elevados valores de produção.

Artigo 42.º

Categorias

Os espaços agrícolas delimitados na planta de ordenamento dividem-se nas seguintes categorias:

- Áreas da RAN;
- Outras áreas agrícolas.

SUBSECÇÃO I

Áreas da Reserva Agrícola Nacional

Artigo 43.º

Restrições gerais

1 — O valor da área da unidade mínima de cultura, no caso de parcelas integradas na RAN, é o dobro da área fixada na legislação em vigor;

2 — Nas áreas abrangidas pela RAN estão interditas:

- As práticas de destruição do revestimento vegetal, do relevo natural e das camadas de solo arável, desde que não integradas na prática corrente da exploração agrícola;
- O corte raso de árvores não integrado em programas de reconversão;
- As operações de loteamento;
- A instalação de depósitos de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos e de veículos.

Artigo 44.º

Condicionamentos

Quando, nos termos da lei, forem autorizadas obras com finalidade exclusivamente agrícola, a construção de habitações para fixação dos agricultores ou, excepcionalmente, para os proprietários de prédios incluídos nestas áreas e as edificações ou os abrigos fixos ou móveis, se for esse o caso, ficará sujeita aos seguintes condicionamentos:

- A área mínima da parcela onde seja admitida a edificação é de 5000 m²;
- O índice de implantação aplicado à área da exploração é de 0,06, podendo ser superior, em situações tecnicamente justificáveis;
- A superfície máxima de pavimentos é de 300 m², incluindo habitação até 150 m², devendo a construção ser concentrada;
- O número máximo de pisos é de dois;

- e) A altura máxima das construções, medida da cota de soleira ao beirado, é de 6 m, com excepção de silos, depósitos de água ou instalações especiais, desde que tecnicamente justificada;
- f) As novas construções ou os novos abrigos deverão ser implantadas numa faixa medida para além das zonas *non aedificandi* consignadas no capítulo IV, com a profundidade máxima de 20 m;
- g) Qualquer excepção ao previsto na alínea anterior deve ser previamente justificada;
- h) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados por sistema autónomo, cuja construção e manutenção ficarão a cargo dos interessados, a menos que financiem a extensão das redes públicas e se esta for também autorizada;
- i) Estas edificações só serão permitidas caso não afectem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico quer do da sua utilização.

SECÇÃO II

Outras áreas agrícolas

Artigo 45.º

Caracterização e condicionamentos

1 — Nestas áreas o destaque de parcelas respeitará as áreas mínimas fixadas no regime da unidade mínima de cultura, de acordo com a legislação em vigor.

2 — O destaque tem de assegurar um corredor de acesso à área sobrance com uma largura mínima de 4 m.

3 — A Câmara Municipal pode autorizar a edificação nestas áreas nas condições seguintes:

- a) Uma habitação unifamiliar, se a parcela em causa constituir prédio rústico já existente e possuir uma área mínima de 3000 m² com acesso a partir de caminho público;
- b) Instalações de apoio às actividades agrícolas do prédio em que se localizam, desde que devidamente justificadas;
- c) Equipamentos de interesse municipal, nomeadamente os destinados a actividades para fins turísticos;
- d) Unidades industriais isoladas, em parcela mínima de 5000 m², com construção condicionada, nos termos do artigo 76.º do presente Regulamento.

4 — As edificações referidas nas alíneas a) e b) do número anterior, com excepção de silos, depósitos de água ou instalações especiais, desde que tecnicamente justificadas, ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

Índice de implantação aplicado à área de exploração — 0,10;
Superfície máxima de pavimento — 300 m², incluindo habitação até 200 m²;

Número máximo de pisos — 2;

Altura máxima das construções, medida da cota de soleira ao beirado — 6 m.

5 — O abastecimento de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados por sistema autónoma cuja construção e manutenção ficarão a cargo dos interessados, a menos que financiem a extensão das redes públicas e se esta for também autorizada.

6 — Estas edificações só poderão ser permitidas caso não afectem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico quer do da sua utilização.

SECÇÃO III

Espaços agro-florestais

Artigo 46.º

Caracterização

Os espaços agro-florestais caracterizam-se por um quadro paisagístico com aspectos de mosaico, atribuindo uso agrícola aos solos com boa capacidade produtiva e dando lugar ao povoamento florestal, quando se trate de revestimento de saliência do relevo.

Artigo 47.º

Condicionamentos

1 — Esta classe de espaços fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) A construção isolada de edificações destinadas a habitação e ao apoio a explorações agrícolas e florestais pode ser autorizada, se concentrada e devidamente justificada, caso a parcela em causa constitua prédio rústico já existente e possua uma área mínima de 3000 m² com acesso a partir de caminho público:

Índice de implantação — 0,10;

Superfície máxima de pavimento, incluindo anexos — 300 m²;

Número máximo de pisos — 2;

Altura máxima das construções, medida da cota de soleira ao beirado — 6 m;

- b) O afastamento mínimo das edificações aos limites do prédio, sem prejuízo das zonas *non aedificandi* estabelecidas no capítulo IV, é de 20 m;

- c) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados por sistema autónomo, cuja construção e manutenção ficarão a cargo dos interessados, a menos que financiem a extensão das redes públicas e se esta for também autorizada;

- d) Exceptua-se do estipulado nas alíneas a) e b) a construção de silos, depósitos de água ou instalações especiais, nomeadamente as de vigilância e combate a incêndios florestais, desde que tecnicamente justificada.

SECÇÃO IV

Espaços florestais

Artigo 48.º

Caracterização

Com a delimitação dos espaços florestais, pretende-se defender a permanência da estrutura verde dominante, salvaguardando a topografia do solo e o coberto vegetal, importantes para a defesa da paisagem e para o equilíbrio ecológico.

Artigo 49.º

Categorias

Os espaços florestais dividem-se nas seguintes categorias, representadas na planta de ordenamento:

- a) Floresta de produção;
- b) Silvo-pastorícia.

SUBSECÇÃO I

Floresta de produção e silvo-pastorícia

Artigo 50.º

Áreas de floresta de produção e áreas de silvo-pastorícia

1 — As áreas de floresta de produção incluídas no POACBE possuem regulamento próprio.

2 — Nas restantes áreas de floresta de produção e áreas de silvo-pastorícia, a Câmara Municipal pode autorizar a construção isolada, se concentrada e devidamente justificada, de edificações destinadas a:

- a) Equipamentos para indústria hoteleira e de animação turística, de acordo com o estipulado no capítulo VI do presente Regulamento, e se possuir uma área mínima de 10 000 m² com acesso a partir de caminho público;
- b) Construção de habitação de apoio a explorações agrícolas e florestais, se a parcela em causa constituir prédio ou prédios rústicos já existentes com a área mínima total de 10 000 m² e de acordo com os seguintes condicionamentos:

Área mínima da parcela para construção — 1500 m²;

Superfície máxima de pavimento, incluindo anexos — 300 m²;

Número máximo de pisos — dois;

Altura máxima das construções, medida da cota de soleira ao beirado — 6 m;

- c) O afastamento mínimo das edificações aos limites do prédio, sem prejuízo das zonas *non aedificandi* estabelecidas no capítulo IV, é de 20 m;
- d) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados por sistema autónomo, cuja construção e manutenção ficarão a cargo dos interessados, a menos que financiem a extensão das redes públicas e se esta for também autorizada;
- e) Exceptua-se do estipulado na alínea a) a construção de silos, depósitos de água ou instalações especiais, nomeadamente as de vigilância e combate a incêndios florestais, desde que tecnicamente justificada.

4 — Nos espaços florestais submetidos ao regime florestal, todas as intervenções são da exclusiva competência do Instituto Florestal.

CAPÍTULO VI

Áreas para desenvolvimento turístico

Artigo 51.º

Categorias

As áreas para desenvolvimento turístico dividem-se nas seguintes categorias:

- a) Núcleos de recreio e lazer, localizados na área abrangida pelo POACBE;
- b) Áreas de desenvolvimento turístico, a localizar preferencialmente em espaços florestais e em espaços agro-florestais;
- c) Estabelecimentos hoteleiros, a localizar preferencialmente em espaços urbanos ou urbanizáveis.

SECÇÃO I

Núcleos de recreio e lazer no Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo de Bode

Artigo 52.º

Condicionamentos

Os núcleos de recreio e lazer previstos ou a prever na área abrangida pelo POACBE regem-se por regulamento próprio.

SECÇÃO II

Áreas de desenvolvimento turístico

Artigo 53.º

Condicionamentos

Sem prejuízo da legislação em vigor para o sector, as áreas para desenvolvimento turístico regem-se pelos seguintes condicionamentos específicos:

- a) O uso ficará afecto, em exclusivo, ao turismo ou a actividades complementares;
- b) Pode ser permitida a construção de equipamentos de lazer;
- c) Os parâmetros e índices máximos a aplicar são os seguintes:
 - Densidade — 30 hab./ha;
 - Índice de utilização — 0,2;
 - Número máximo de pisos — dois;
 - Estacionamento — um carro por quarto;

- d) O número de pisos pode ser de três, caso o declive do terreno o permita;
- e) As construções previstas devem apresentar-se concentradas e, pelo seu porte e recorte na paisagem, não devem dificultar ou destruir a tomada ou o desenvolvimento de vistas naturais a salvaguardar;
- f) As propostas de intervenção serão consubstanciadas em plano de pormenor que integre todo o prédio, parcela ou conjunto

de parcelas, incluindo as áreas remanescentes da ocupação, e que contenha indicações precisas quanto à execução das acções previstas e seu faseamento;

- g) A área da parcela ou conjunto de parcelas abrangida pelo plano referido na alínea anterior não será inferior a 4 ha;
- h) O empreendimento suportará os custos de execução e de manutenção das infra-estruturas internas e de ligação às redes municipais existentes nos locais indicados pela Câmara Municipal e participará nos custos dos sistemas gerais;
- i) A Assembleia Municipal, caso considere a iniciativa de interesse municipal, poderá deliberar de forma diferente do estabelecido na alínea anterior.

SECÇÃO III

Estabelecimentos hoteleiros

Artigo 54.º

Condicionamentos

Sem prejuízo da legislação em vigor para o sector, os estabelecimentos hoteleiros ficam sujeitos aos seguintes condicionamentos:

- a) Para os estabelecimentos hoteleiros dos grupos 1, 4 e 6 (hotéis, estalagens e hotéis-apartamentos), a densidade é de 200 hab./ha;
- b) Para os estabelecimentos correspondentes às restantes classificações, a densidade é de 100 hab./ha;
- c) Número máximo de pisos — três + um recuado;
- d) O edifício, pelo seu porte e recorte na paisagem, não deve dificultar ou destruir a tomada ou o desenvolvimento de vistas naturais a salvaguardar.

CAPÍTULO VII

Espaços urbanos

SECÇÃO I

Disposições comuns

Artigo 55.º

Perímetros urbanos

O conjunto dos espaços urbano e urbanizável e dos industriais que lhes sejam contíguos é delimitado pelo perímetro urbano, de acordo com o regime legal vigente.

Artigo 56.º

Aglomerados urbanos abrangidos pelo Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo de Bode

Os aglomerados urbanos de Maxial, Rio Cimeiro, Bairrada e Bairradinha, Vale Serrão e Casal Ascenso Antunes, Rio Fundeiro, Pombeira e Casal da Pombeira, Horta da Coelhoa, Castanheira, Barrada e Cardal possuem perímetros urbanos delimitados na planta de ordenamento.

Artigo 57.º

Regime de taxas

O regime de taxas pela realização de infra-estruturas urbanísticas e o modelo de contrato de urbanização serão objecto de regulamentação a aprovar pela Assembleia Municipal.

Artigo 58.º

Construções anteriores à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas

1 — As remodelações, reconversões, ampliações e, em geral, todas as obras destinadas a melhorar as condições de habitabilidade de edificações existentes no território municipal obedecerá ao estipulado no regulamento municipal de edificações urbanas, a elaborar com observância do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e demais legislação aplicável.

2 — O regulamento referido no número anterior é de aplicação imediata a todas as construções anteriores a 7 de Agosto de 1951, data de entrada em vigor do RGEU.

3 — O regulamento municipal de edificações urbanas abrange todas as novas construções a edificar, quer no interior dos perímetros urbanos quer as edificações isoladas, nomeadamente no que respeita a morfologias, tipologias, materiais, acabamentos e cores.

Artigo 59.º

Condicionamentos à localização de indústrias e armazéns

1 — No interior dos perímetros urbanos é interdita a instalação de parques de sucata, depósitos de resíduos sólidos, instalações industriais dos tipos A e B e depósitos de produtos explosivos e de produtos inflamáveis por grosso.

2 — As actividades industriais das classes C e D são compatíveis com as zonas habitacionais, desde que sejam respeitados os condicionamentos a que alude o mesmo diploma e do disposto nas alíneas seguintes:

- As indústrias da classe C só podem ser instaladas em locais devidamente separados e isolados em relação aos prédios de habitação, devendo ser assegurados os afastamentos necessários à superação dos eventuais inconvenientes resultantes dos respectivos processos de laboração;
- As indústrias da classe D ou armazéns só podem ser instalados, total ou parcialmente, em edifício construído ou adaptado por forma a garantir o devido isolamento e insonorização, devendo as máquinas, sempre que necessário, ser assentes em maciços antivibratórios.

SECÇÃO II

Espaços urbanos

Artigo 60.º

Caracterização

1 — A área urbana caracteriza-se pela existência de infra-estruturas primárias e secundárias, estando definidos os alinhamentos dos planos marginais na maioria dos lotes por edifícios a manter.

2 — Poder-se-ão localizar nestas áreas outras funções urbanas, desde que compatíveis com a função habitacional dominante.

3 — A vila de Ferreira do Zêzere possui planta de ordenamento.

4 — Os espaços urbanos caracterizados como áreas urbanas consolidadas dos aglomerados abrangidos pelo POACBE e referidos no artigo 56.º do presente Regulamento regem-se pelo estabelecido no n.º 4 do artigo 18.º do respectivo regulamento.

Artigo 61.º

Condicionamentos

O espaço urbano está sujeito aos seguintes condicionamentos:

- A abertura de novas vias, assim como a correcção e ou alargamento de arruamentos existentes, só poderá realizar-se mediante plano de pormenor ou operação de loteamento urbano;
- Na construção ou reconstrução serão respeitados os alinhamentos e as tipologias definidos pelas edificações existentes;
- Sem prejuízo do fixado na legislação em vigor, a cêrcea máxima, no caso de edificação em lote livre, é determinada pela cêrcea dominante no local;
- A cêrcea máxima em situação de reconstrução ou reconversão é, em alternativa, a admitida na alínea anterior ou a da edificação a substituir.

Artigo 62.º

Instalações industriais existentes e armazéns

1 — As instalações industriais existentes, dotadas de infra-estruturas urbanísticas, caracterizam-se pela permanência de instalações com funções industriais, garantindo a existência de postos de trabalho nas proximidades de zonas habitacionais.

2 — Salvo plano de pormenor que o preveja expressamente, não poderá ser autorizada a alteração à função de utilização industrial, sem embargo da possibilidade de instalação de actividades industriais de tipo diverso.

3 — Estas zonas ficam ainda sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- Sem prejuízo do disposto na alínea seguinte, qualquer remodelação destas deverá ser precedida de plano de pormenor;
- As instalações existentes podem ser objecto de obras de modernização, de reestruturação e adaptação ou renovação, desde que devidamente justificadas;
- A superfície máxima coberta relativamente à área do lote é de 50 %;
- Em caso de remodelação, a área de estacionamento no interior do lote não será inferior a 10 % da superfície útil do pavimento.

SECÇÃO III

Áreas de povoamento disperso

Artigo 63.º

Caracterização

As áreas de povoamento disperso são zonas de ocupação dispersa, nas quais coexistem e se interpenetram funções eminentemente agrícolas com algumas funções urbanas, podendo permitir-se, em determinadas condições, a integração e a consolidação progressiva das funções urbanas, desde que rigorosamente salvaguardados os valores paisagísticos e ambientais e mantida a produção agrícola.

Artigo 64.º

Condicionamentos

1 — Nestas áreas é interdito o loteamento urbano.

2 — A construção de habitação obdecerá aos seguintes condicionamentos:

- O índice de implantação máximo é de 0,2, aplicável a uma faixa de 50 m de profundidade, medida a partir da plataforma da via;
- A superfície máxima de pavimento é de 400 m², incluindo habitação e anexos;
- O número máximo de pisos é de dois, sendo de dois o número máximo de fogos num edifício único.

3 — Em caso de destaque, a parcela destacada tem de assegurar um corredor de acesso à parcela sobrança com uma largura mínima de 4 m.

4 — A edificação de unidades industriais isoladas das categorias C e D em parcela mínima de 5000 m², com construção condicionada, nos termos do artigo 76.º do presente Regulamento.

CAPÍTULO VIII

Espaços urbanizáveis

SECÇÃO I

Caracterização dos espaços urbanizáveis

Artigo 65.º

Áreas de expansão habitacional

1 — São áreas de expansão habitacional aquelas para as quais o Plano prevê a construção de novos conjuntos residenciais e respectivas funções complementares, a instalação de equipamentos, comércio e serviços, bem como a instalação de indústrias compatíveis, nos termos do artigo 62.º deste Regulamento.

2 — As áreas de expansão habitacional identificadas como espaços urbanizáveis do POACBE na planta de ordenamento terão a densidade populacional máxima de 15 hab./ha.

Artigo 66.º

Implementação

1 — A implementação do Plano processar-se-á mediante a elaboração de planos de urbanização, de planos de pormenor ou de operações de loteamento urbano, de iniciativa pública ou privada.

2 — As áreas de expansão habitacional da vila de Ferreira do Zêzere não terão densidades superiores às da subcategoria H3.

Artigo 67.º

Áreas de expansão habitacional H1

São zonas habitacionais de média densidade, cuja tipologia dominante é unifamiliar. Nestas zonas observar-se-ão os seguintes condicionamentos:

- a) Densidade populacional — ≤ 65 hab./ha ou 20 fogos/ha;
- b) Índice de implantação — $\leq 0,25$;
- c) Índice de construção para habitação e comércio — $\leq 0,50$;
- d) Número máximo de pisos — dois.

Artigo 68.º

Áreas de expansão habitacional H2

São zonas habitacionais de média densidade, cuja tipologia dominante é plurifamiliar. Nestas zonas observar-se-ão os seguintes condicionamentos:

- a) Densidade populacional — 65 hab./ha a 120 hab./ha ou 20 fogos/ha a 35 fogos/ha;
- b) Índice de implantação — $\leq 0,45$;
- c) Índice de construção para habitação e comércio — $\leq 0,90$;
- d) Número máximo de pisos — dois.

Artigo 69.º

Área de expansão habitacional H3

São áreas habitacionais de alta densidade, cuja tipologia dominante é plurifamiliar. Nestas áreas observar-se-ão os seguintes condicionamentos:

- a) Densidade populacional — 120 hab./ha a 160 hab./ha ou 35 fogos/ha a 45 fogos/ha;
- b) Índice de implantação — $\leq 0,60$;
- c) Índice de construção para habitação e comércio — $\leq 1,80$;
- d) Número máximo de pisos — Três + um recuado;
- e) É interdita a construção de anexos.

CAPÍTULO IX**Espaços verdes**

Artigo 70.º

Categorias

Os espaços verdes dividem-se nas seguintes categorias:

- a) Áreas verdes de uso colectivo;
- b) Áreas verdes de protecção e enquadramento.

SECÇÃO I**Áreas verdes de uso colectivo**

Artigo 71.º

Caracterização

São constituídas por zonas verdes de uso colectivo destinadas ao recreio e lazer das populações e ainda por áreas com vocação para parque urbano.

Artigo 72.º

Condicionamentos

Nas áreas a que se refere a presente secção, sem prejuízo da continuidade da exploração agrícola ou florestal, enquanto não se verificar a transferência de posse e propriedade dos terrenos que as integram para a administração municipal, ficam especialmente proibidos:

- a) As operações de loteamento urbano;
- b) A execução de quaisquer edificações;
- c) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- d) O derrube de árvores;
- e) A alteração da topografia do terreno;
- f) A descarga de entulhos de qualquer tipo e o depósito de quaisquer materiais.

SECÇÃO II**Áreas verdes de protecção e enquadramento**

Artigo 73.º

Caracterização

As áreas verdes de protecção e enquadramento são destinadas à manutenção da arborização existente e ou à protecção de áreas residenciais de impactes negativos ambientais.

Artigo 74.º

Condicionamentos

Nas áreas a que se refere a presente secção, ficam especialmente proibidos:

- a) As operações de loteamento urbano;
- b) A execução de quaisquer edificações;
- c) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- d) O derrube de árvores;
- e) A alteração da topografia do terreno;
- f) A descarga de entulhos de qualquer tipo e o depósito de quaisquer materiais.

CAPÍTULO X**Espaços industriais****SECÇÃO I****Instalações industriais**

Artigo 75.º

Zona industrial

O concelho de Ferreira do Zêzere prevê a criação de zonas industriais, assinaladas na planta de ordenamento, mediante plano de pormenor.

Artigo 76.º

Outras instalações industriais e armazéns

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor sobre a compatibilidade da instalação de unidades industriais, a Câmara Municipal poderá autorizar a edificação de instalações industriais dos tipos C e D fora das zonas industriais assinaladas, em parcelas que constituam uma unidade matricial ou cadastral de dimensão igual ou superior à unidade mínima de cultura, com sujeição aos seguintes condicionamentos:

- a) Índice de utilização líquido, incluindo anexos — 0,20;
- b) As áreas destinadas a instalações de apoio poderão acrescer à superfície útil, não podendo ultrapassar 5% da superfície líquida da mesma;
- c) A percentagem máxima de solo impermeabilizado, incluindo áreas de expansão, vias de circulação, parques de estacionamento e depósitos de matérias-primas, produtos acabados e desperdícios, não pode ultrapassar a percentagem de 30% da superfície total da parcela;
- d) A altura máxima de qualquer corpo de edificação não poderá ultrapassar um plano de 45º, definido a partir de qualquer dos limites da parcela;
- e) O afastamento das edificações aos limites de parcela confinante com a via pública será de 20 m, sem prejuízo da observância das áreas *non aedificandi* a que alude o capítulo IV;
- f) A área de parqueamento é estabelecida na proporção de um lugar por 50 m² de área bruta de construção industrial;
- g) Nas faixas de protecção entre os edifícios industriais resultantes do disposto nas alíneas c) a e) deste número e os limites da parcela apenas poderão ser autorizadas construções com um piso, com uma altura máxima de 3,5 m, medidos da cota de soleira à platibanda ou beirado, tais como portarias ou postos de transformação, respeitando-se sempre um afastamento mínimo de 5 m destas últimas construções em relação aos referidos limites da parcela;

- h) Os espaços livres não impermeabilizados devem ser ajardinados;
- i) Os edifícios industriais e os depósitos de materiais deverão ser protegidos por cortinas vegetais;
- j) Competirá à Câmara Municipal a decisão de o abastecimento de água se processar a partir da rede pública de distribuição;
- l) De acordo com a legislação em vigor, os efluentes resultantes da produção industrial só podem ser lançados em linhas de drenagem natural após tratamento eficaz em estação própria, tendo em linha de conta o meio receptor;
- m) Os efluentes de instalações industriais que drenem para a bacia hidrográfica do rio Zêzere deverão ser alvo de tratamento terciário, devendo a qualidade dos efluentes cumprir os parâmetros exigidos para contacto directo.

2 — Sem prejuízo de legislação em vigor, o disposto no presente artigo aplica-se também a edificações isoladas destinadas a oficinas e armazéns.

Artigo 77.º

Depósitos de sucata, ferro-velho e veículos inutilizados

Sem prejuízo da legislação em vigor, a localização ou ampliação de depósitos de sucata, de ferro-velho e de veículos inutilizados está sujeita a licenciamento municipal, sendo sempre tomada em consideração a protecção do ambiente.

SECÇÃO II

Instalações agro-industriais

Artigo 78.º

Condicionamentos

A Câmara Municipal pode autorizar a edificação de instalações agro-industriais isoladas em parcelas que constituam uma unidade matricial ou cadastral de dimensão igual ou superior à unidade mínima de cultura, com sujeição aos seguintes condicionamentos:

- a) Índice de utilização líquido máximo de 0,15, até um máximo de 2000 m², podendo-se admitir, em face de projecto devidamente justificado e enquadrado, uma área de pavimento superior;
- b) A percentagem máxima de solo impermeabilizado não pode exceder 20% da área do prédio rústico;
- c) A altura máxima de qualquer corpo de edificação não poderá ultrapassar um plano de 45°, definido a partir de qualquer dos limites da parcela;
- d) De acordo com a legislação em vigor, os efluentes resultantes da produção industrial só podem ser lançados em linhas de drenagem natural após tratamento eficaz em estação própria, tendo em linha de conta o meio receptor;
- e) Os efluentes de instalações agro-industriais que drenem para a bacia hidrográfica do rio Zêzere serão alvo de tratamento terciário, devendo a qualidade dos efluentes cumprir os parâmetros exigidos para contacto directo.

SECÇÃO III

Instalações agro-pecuárias em espaços agrícolas, agro-florestais e florestais

Artigo 79.º

Condicionamentos

Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, a edificação de instalações destinadas à agro-pecuária fica sujeita aos condicionamentos seguintes:

- a) Índice de utilização líquido $\leq 0,15$, até um máximo de 2000 m², excepto se a exploração se destinar predominantemente a bovinos, caso em que, em face de projecto devidamente justificado e enquadrado, se pode admitir uma área de pavimento superior;
- b) Para efeito do cálculo da superfície de pavimento, a área de telheiros é afectada do índice 0,5;
- c) A percentagem de solo impermeabilizado não pode exceder 20% da área do prédio rústico;
- d) O afastamento mínimo das instalações agro-pecuárias, como estábulos, pocilgas, aviários ou nitreiras, em relação à plataforma das vias públicas é de 50 m;

- e) A altura máxima de qualquer corpo de edificação não pode ultrapassar um plano de 45°, definido a partir de qualquer dos limites da parcela;
- f) De acordo com a legislação em vigor, os efluentes resultantes da produção industrial só podem ser lançados em linhas de drenagem natural após tratamento eficaz em estação própria, tendo em linha de conta o meio receptor;
- g) Os efluentes de instalações agro-pecuárias que drenem para a bacia hidrográfica do rio Zêzere serão alvo de tratamento terciário, devendo a qualidade dos efluentes cumprir os parâmetros exigidos para contacto directo.

SECÇÃO IV

Instalações para indústrias extractivas

Artigo 80.º

Condicionamentos

Sem prejuízo da legislação em vigor, as instalações para as indústrias extractivas carecem de licenciamento municipal.

CAPÍTULO XI

Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 81.º

Caracterização

As unidades operativas de planeamento e gestão definem áreas de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência para serem tratadas a um nível de planeamento mais detalhado.

Artigo 82.º

Disposições gerais

- 1 — As unidades operativas de planeamento e gestão encontram-se identificadas na planta de ordenamento.
- 2 — Os índices, parâmetros urbanísticos e regime de cedências serão fixados individualmente para cada unidade operativa de planeamento e gestão. Logo que os planos ou os estudos que as abrangem estejam elaborados e plenamente eficazes, as áreas neles incluídas passam a regular-se pelas suas prescrições regulamentares.
- 3 — Na planta de ordenamento encontram-se identificadas as seguintes unidades operativas de planeamento e gestão:

- PL1 — Plano de Urbanização de Ferreira do Zêzere;
- PL2 — PSV do Centro Histórico de Dornes;
- PL3 — Plano de Urbanização de Horta da Coelho;
- PL4 — Plano de Urbanização de Vale Serrão e Casal Ascenso Antunes;
- PL5 — Plano de Urbanização de Rio Cimeiro;
- PL6 — Plano de Urbanização de Barrada;
- PL7 — Plano de Urbanização de Rio Fundeiro;
- PL8 — Plano de Urbanização de Pombeira e Casal da Pombeira;
- PL9 — Plano de Urbanização de Maxial;
- PL10 — Plano de urbanização de Castanheira;
- PL11 — Plano de Urbanização de Cardal;
- PL12 — Plano de Urbanização de Bairrada e Bairradinha;
- PL13 — Plano de Urbanização do Núcleo de Desenvolvimento Turístico da Castanheira.

- 4 — Na planta de ordenamento encontra-se identificada a unidade operativa de planeamento e gestão, PL14, Plano de Urbanização do Outeiro dos Pereiros, que carece de parecer da DRARN e de ratificação superior.

CAPÍTULO XII

Disposições finais e transitórias

Artigo 83.º

Desactivação de instalações interditas

Sem prejuízo do estabelecido em normas legais ou regulamentares aplicáveis que possam aconselhar ou determinar o seu levantamento antecipado, é estabelecido o prazo máximo de 12 meses para a desactivação e remoção voluntárias dos parques de sucata, depósitos

e instalações existentes incompatíveis, nos termos da legislação em vigor e localizados nos espaços urbanos e urbanizáveis à data da entrada em vigor de deliberação camarária.

Artigo 84.º

Regulamentos municipais

1 — O regulamento municipal de edificações urbanas e o regulamento municipal de águas residuais entrarão imediatamente em vigor após a sua publicação na 2.ª série do *Diário da República*.

2 — Sem prejuízo das excepções fixadas no regime jurídico do licenciamento municipal de obras particulares, o regulamento municipal de edificações urbanas abrangerá todas as novas construções,

remodelações, reconversões, ampliações e, em geral, todas as obras destinadas a melhorar as condições de habitabilidade de edificações existentes, quer no interior dos perímetros urbanos quer as edificações isoladas, nomeadamente no que respeita a morfologias, tipologias, materiais, acabamentos e cores. Este regulamento aplica-se a todas as construções anteriores a 7 de Agosto de 1951, data de entrada em vigor do RGEU.

Artigo 85.º

Entrada em vigor do Plano Director Municipal

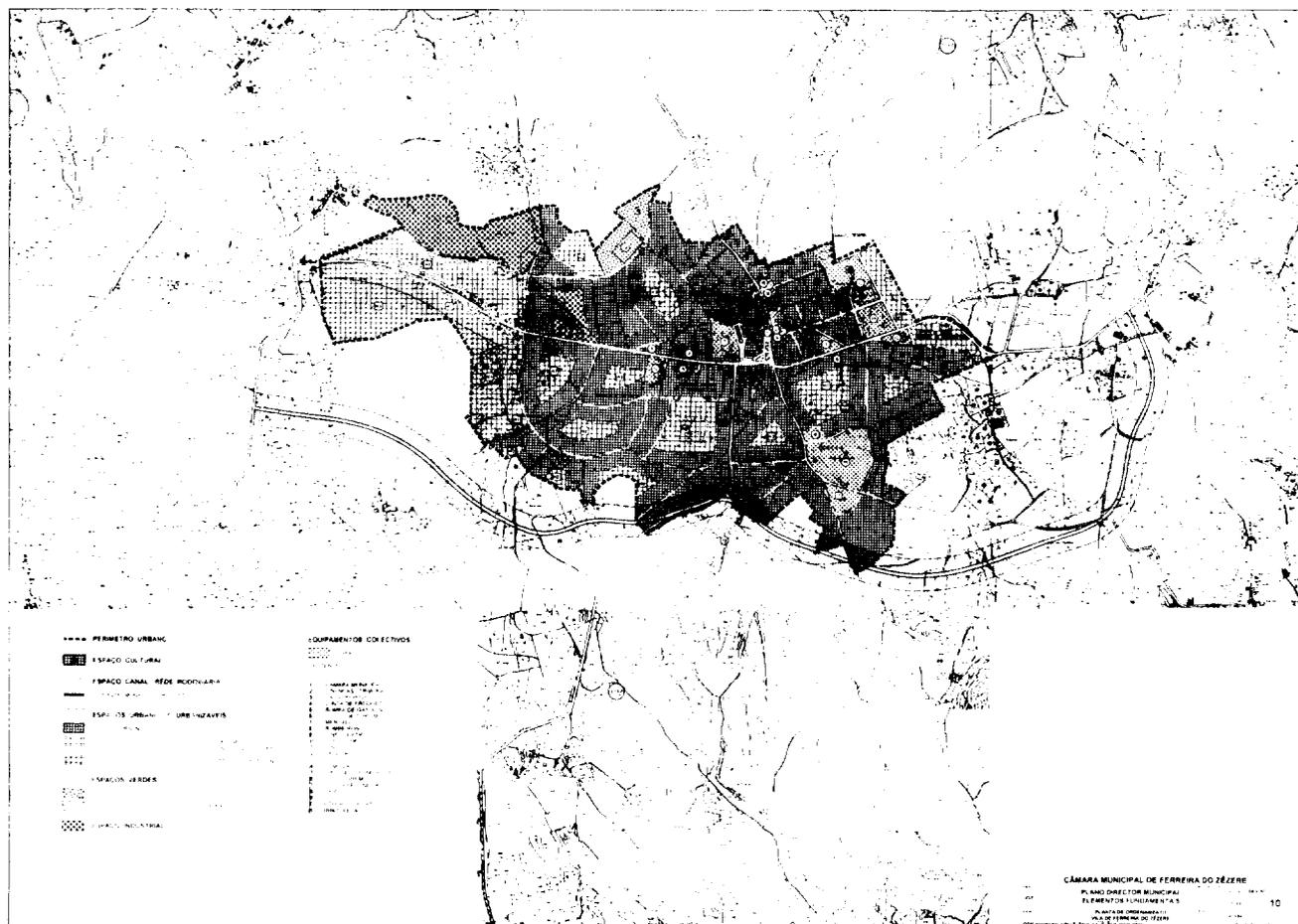
O Plano Director Municipal entra em vigor a partir da data da sua publicação no *Diário da República*, sem prejuízo da sua revisão, nos termos da legislação em vigor.

ANEXO

Lista dos vértices geodésicos do concelho

Coordenadas rectangulares Hayford-Gauss; origem das coordenadas, ponto central; origem das altitudes, marégrafo de Cascais; carta: 1:50 000

Folha	Nome	Tipo	Ordem	Altitudes (em metros)		DLX (em metros)	
				N1	N2	M	P
23-D	Águas Belas	Catavento	3	348	327	— 14 528	4 831
23-D	Besteira	Bolembreano	3	414	410	— 11 709	5 927
23-D	Gravulha	Bolembreano	3	354	351	— 14 875	6 530
23-D	Bicha	Bolembreano	3	309	307	— 19 127	6 632
23-D	Forca	Bolembreano	3	311	308	— 18 864	4 726
23-D	Pereiro	Bolembreano	3	259	256	— 21 316	7 659
23-D	São Saturnino	Tronco, cone s/ prisma	3	426	420	— 18 042	9 244
23-D	Beco	Cruz da torre da igreja (base)	3	347	325	— 14 118	11 415
23-D	Cruz dos Canasteiros	Bolembreano	3	405	403	— 16 602	13 018
23-D	São Paulo	Bolembreano	3	389	386	— 13 528	13 309
23-D	Vale Ferreiro	Bolembreano	3	397	394	— 16 122	10 422
23-D	Casas Velhas	Bolembreano	3	256	253	— 23 527	3 109
23-D	Cumes	Bolembreano	3	275	273	— 24 224	5 407
23-D	Moita Alva	Bolembreano	3	277	274	— 24 473	7 846
23-D	Galo	Cruzeiro	3	423	419	— 11 323	3 132
23-D	Galo-E	Pilar — pilar s/ rocha	3	420	419	— 11 320	3 134
23-D	Outeiro da Forca	Bolembreano	3	384	382	— 13 283	1 924
23-D	Pires	Bolembreano s/ moinho	3	303	298	— 13 628	206
23-D	Pombeira	Bolembreano	3	430	428	— 9 637	3 586
27-D	Alvarã	Tronco, cone s/ cilindro	3	336	333	— 10 010	— 128
27-D	Sobral	Bolembreano	3	342	340	— 16 061	— 464
23-D	Boi	Bolembreano	3	381	379	— 11 651	7 930
23-D	Ferraria	Bolembreano	3	364	361	— 15 090	8 349
23-D	São Marcos	Bolembreano	3	347	344	— 16 247	3 142
23-D	Santa Catarina	Tronco, cone s/ cilindro	3	454	450	— 16 223	3 142



Resolução do Conselho de Ministros n.º 176/95

A Assembleia Municipal de Monforte aprovou, em 18 de Setembro de 1995, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal de Monforte foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

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

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

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal de Monforte com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção da sujeição a parecer prévio do Instituto da Conservação da Natureza das actividades previstas na alínea *d*) do artigo 36.º, dado que carece de fundamento legal.

É também de salientar que as actividades previstas no n.º 4 do artigo 6.º do Regulamento do Plano carecem não de «parecer prévio municipal», como aí vem

referido, mas de licenciamento da respectiva Câmara, quando tal seja exigido por lei.

Por outro lado, refira-se que a instalação dos empreendimentos previstos no artigo 31.º implica uma alteração às regras estabelecidas para cada classe de espaço do Plano Director Municipal, pelo que deverá ser precedida da correspondente alteração ao Plano, a efectuar nas formas previstas no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

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

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

Assim:

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

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Monforte.

2 — Excluir de ratificação a previsão de consulta ao Instituto da Conservação da Natureza, constante da alínea *d*) do artigo 36.º do Regulamento.

Presidência do Conselho de Ministros, 12 de Outubro de 1995. — O Primeiro-Ministro, *António Cavaco Silva*.