

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS	1
Artigo 1º - Âmbito de aplicação e delimitação territorial	1
Artigo 2º - Definição.....	1
Artigo 3º - Composição.....	1
Artigo 4º - Entrada em vigor	2
Artigo 5º - Avaliação e revisão	2
Artigo 6º - Natureza e força vinculativa	2
Artigo 7º - Implementação do Plano.....	3
Artigo 8º - Definições e abreviaturas	3
CAPÍTULO II - VALORES CULTURAIS	5
Artigo 9º - Valores Culturais	5
Artigo 10º - Espaços Urbanos com Interesse.....	5
Artigo 11º - Imóveis Classificados ou em Vias de Classificação	5
Artigo 12º - Outros Imóveis	5
Artigo 13º - Espaços de Interesse Arqueológico	6
CAPÍTULO III - DISPOSIÇÕES GENÉRICAS.....	7
Artigo 14º - Funções admitidas nas Edificações	7
Artigo 15º - Infraestruturas urbanísticas	7
Artigo 16º - Edificabilidade	7
Artigo 17º - Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamento.....	8
Artigo 18º - Estacionamento em projectos de construção.....	9
Artigo 19º - Traçado arquitectónico	10
Artigo 20º - Cores	11
Artigo 21º - Letreiros e reclusos	11
Artigo 22º - Anexos.....	11
Artigo 23º - Muros e Vedações.....	12
Artigo 24º - Corpos Balançados	12
Artigo 25º - Coberturas.....	12
Artigo 26º - Caves e Sótãos	12
CAPÍTULO IV - IDENTIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS/ZONAMENTO.....	13
SECÇÃO I - IDENTIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS/ZONAMENTO	13
Artigo 27º - Identificação dos Espaços.....	13
Artigo 28º - Espaço Urbano.....	13
Artigo 29º - Espaço Não Urbano	13
SECÇÃO II - ZONAS HABITACIONAIS.....	13
Artigo 30º - Definição.....	13
Artigo 31º - Zona Habitacional Consolidada (ZHC).....	14
Artigo 32º - Zona Habitacional de Preenchimento (ZHP).....	15
Artigo 33º - Zona Habitacional de Expansão (ZHE)	16
Artigo 34º - Zona Habitacional de Reserva (ZHR)	17
SECÇÃO III - ZONAS DE EQUIPAMENTOS	17
Artigo 35º - Zonas de Equipamentos.....	17

SECÇÃO IV - ZONAS TURÍSTICAS	18
Artigo 36º - Zonas Turísticas Propostas	18
SECÇÃO V - ZONAS INDUSTRIAIS	18
Artigo 37º - Zonas Industriais	18
Artigo 38º - Zona Industrial Existente (ZIE)	19
Artigo 39º - Zona Industrial Proposta (ZIP)	20
Artigo 40º - Zona Industrial de Reserva (ZIR)	20
SECÇÃO VI - ZONAS VERDES	21
Artigo 41º - Definição	21
Artigo 42º - Zona Verde Equipada (ZVQ)	21
Artigo 43º - Zona Verde de Enquadramento (ZVE)	21
Artigo 44º - Zona Verde de Protecção (ZVP)	22
Artigo 45º - Parque Urbano Enxarique/Tejo (PUET)	22
SECÇÃO VII - REDE VIÁRIA E TRANSPORTES	23
Artigo 46º - Rede Viária	23
Artigo 47º - Rede Ferroviária	23
Artigo 48º - Percursos Pedonais	23
SECÇÃO VIII - ZONAS DE USO AGRÍCOLA NACIONAL	23
Artigo 49º - Zonas de Uso Agrícola	23
SECÇÃO IX - ZONA DE USO PREDOMINANTEMENTE AGRÍCOLA	23
Artigo 50º - Zona de Uso Predominantemente Agrícola	23
SECÇÃO X - ZONAS DE USO FLORESTAL	23
Artigo 51º - Zonas de Uso Florestal	23
CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	24
Artigo 52º - Áreas a sujeitar a Planos de Pormenor	24
Artigo 53º - Omissões	24
Artigo 54º - Revogação	24
QUADRO SÍNTESE DA EDIFICABILIDADE PROPOSTA	25

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - Âmbito de aplicação e delimitação territorial

1 - O presente Regulamento aplica-se à área de intervenção do Plano de Urbanização de Vila Velha de Ródão, seguidamente designado por Plano, conforme delimitação da Planta de Zonamento.

2 - A área de intervenção deste plano corresponde à Área de Influência do P.G.U. definida no Plano Director Municipal de Vila Velha de Ródão.

Artigo 2º - Definição

De acordo com o D.L. 69/90 de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo D.L. 211/92, de 8 de Outubro, o Plano de Urbanização "define uma organização para o meio urbano, estabelecendo designadamente, o perímetro urbano, a concepção geral da forma urbana, os parâmetros urbanísticos, o destino das construções, os valores patrimoniais a proteger, os locais destinados à instalação de equipamentos, os espaços livres e o traçado esquemático da rede viária e das infraestruturas principais."

Artigo 3º - Composição

1 - O Plano é composto de Elementos Fundamentais, Elementos Complementares e Elementos Anexos.

2 - São **Elementos Fundamentais** o Regulamento e as seguintes Plantas:

Nº	Título	Escala
1	Planta de Zonamento	1: 2 000
2	Planta Actualizada de Condicionantes	1: 2 000

3 - São **Elementos Complementares** o Relatório, o Programa de Execução, o Plano de Financiamento e as seguintes Plantas:

Nº	Título	Escala
3	Planta de Enquadramento	1: 25 000
4	Rede Viária Proposta: Hierarquização/Perfis Transversais Tipo	1: 2 000
5	Esquema da Rede de Abastecimento de Água: Conceito Global Proposto	1: 2 000
6	Esquema da Rede de Drenagem de Águas Residuais (Pluviais e Domésticas): Conceito Global Proposto	1: 2 000

4 - São **Elementos Anexos** os Estudos de Caracterização, o extracto do Regulamento do PDM e as seguintes Plantas:

Nº	Título	Escala
7	Extracto da Planta de Ordenamento do PDM de Vila velha de Ródão (Planta de Síntese do Plano mais abrangente)	1: 25 000
8	Planta da Situação Existente: Levantamento Cartográfico	1: 2 000

9	Planta da Situação Existente: Caracterização Biofísica/Fisiografia/Festos e Talvegues	1: 25 000
10	Planta da Situação Existente: Caracterização Biofísica/Hipsometria	1: 25 000
11	Planta da Situação Existente: Caracterização Biofísica/Declives	1: 25 000
12	Planta da Situação Existente: Caracterização Biofísica/Orientação das Encostas	1: 25 000
13	Planta da Situação Existente: Caracterização Biofísica/Índice de Exposição das Encostas	1: 25 000
14	Planta da Situação Existente: Caracterização Biofísica/Use do Solo Unidades de Paisagem	1: 25 000
15	Planta da Situação Existente: Estado de Conservação do Edificado	1: 2 000
16	Planta da Situação Existente: Volumetria do Edificado/Número de Pisos	1: 2 000
17	Planta da Situação Existente: Usos do Edificado	1: 2 000
18	Planta da Situação Existente: Tipo de Ocupação	1: 2 000
19	Planta da Situação Existente: Compromissos e Intenções	1: 2 000
20	Planta da Situação Existente: Rede Viária - Inventário Físico	1: 2 000
21	Planta da Situação Existente: Sistema de Abastecimento de Água	1: 2 000
22	Planta da Situação Existente: Rede de Drenagem de Águas Residuais e Pluviais	1: 2 000

Artigo 4º - Entrada em vigor

O Plano entra em vigor na data da sua publicação em Diário da República.

Artigo 5º - Avaliação e revisão

1 - A implementação do Plano deve ser objecto de avaliação sempre que a Câmara Municipal o entenda, devendo proceder-se à sua revisão antes de decorridos 10 anos sobre a entrada em vigor.

2 - A revisão a que se refere o número anterior não prejudica qualquer decisão que nesse sentido a Câmara Municipal entenda assumir, nos termos da legislação em vigor, procedendo previamente aos estudos necessários que concluam por tal indispensabilidade.

3 - A Câmara Municipal, sempre que entenda proceder à revisão do plano poderá considerar a aplicação de medidas preventivas para as áreas do Plano a sujeitar a revisão de modo a acautelar os efeitos urbanísticos pretendidos.

Artigo 6º - Natureza e força vinculativa

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 - Na reabilitação arquitectónica de edifícios existentes, poderão ser dispensadas algumas disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), ao abrigo dos artigos 63º e 64º do RGEU, desde que devidamente justificados em projecto e assegurando convenientemente as condições de funcionalidade, iluminação e ventilação.

Artigo 7º - Implementação do Plano

1 - A implementação do Plano processar-se-á através de iniciativas de promoção pública, mista ou privada e que se revestem da forma de Plano de Pormenor, Loteamento, Edificação ou outras acções, para as áreas definidas na Planta de Zonamento, dentro dos parâmetros de ocupação estabelecidos no presente Regulamento.

2 - A execução das infraestruturas necessárias para a implementação dos loteamentos efectuar-se-á de acordo com a legislação vigente e com o faseamento estabelecido pelo Plano.

3 - O traçado esquemático das infraestruturas constantes do Plano não representa para a Câmara Municipal qualquer obrigação para a sua realização ou para o pagamento dos encargos respectivos, no que se refere a terrenos detidos por particulares.

Artigo 8º - Definições e abreviaturas

Para efeitos da aplicação do Plano são consideradas as seguintes definições e abreviaturas:

Alinhamento - Linha que limita um talhão, lote ou quarteirão de arruamento público e que corresponde à linha de construção existente ou a construir, delimitando os arruamentos e/ou espaços públicos; podendo-se definir alinhamentos por edifícios, muros ou vedações ou pelo valor da distância entre a linha de construção e o eixo da via com que confronta.

Altura da edificação - é a medida vertical da edificação, medida a partir da rasante da respectiva via de acesso principal até ao ponto mais alto da construção. Para edificações construídas em terrenos declivosos, considerar-se-ão na parte descendente, tolerâncias até 1,5 metros.

Ampliação - Alteração que dê origem a um aumento da superfície de pavimento existente.

Área bruta de construção - é o somatório das áreas brutas de pavimento edificadas ou susceptíveis de edificação, acima e abaixo da cota de soleira, em cada lote. Se a área a construir abaixo da cota de soleira se destinar exclusivamente a estacionamento, o seu valor não será considerado para efeito do cálculo da área bruta de construção.

Área bruta de implantação - é área delimitada pela projecção vertical da área total edificada ou susceptível de edificação em cada lote.

Área bruta de pavimento - é a área por piso delimitada pelas paredes exteriores, incluindo a espessura das mesmas, adicionada à área das varandas.

Cave - é o piso ou pisos que se encontram pelo menos 70% abaixo do nível do arruamento adjacente à cota mais baixa.

Cércea - é a medida vertical da edificação, medida a partir da rasante da respectiva via de acesso principal até à platibanda ou beirado da construção. Para edificações construídas em terrenos declivosos, considerar-se-ão na parte descendente, tolerâncias até 1,5 metros.

Densidade Habitacional bruta (Db) - é o quociente, expresso em fogos por hectare, entre o número de fogos edificado ou edificável e a área de uma unidade de ordenamento sujeita a Plano de Pormenor ou de um prédio/ou prédios sujeito(s) a operação de loteamento.

Fogo - conjunto de espaços privados de cada habitação confinado por uma envolvente que o separa do resto do edifício.

Habitação Colectiva - é o imóvel destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respectivas portas e a via pública.

Habitação Unifamiliar - é o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos.

Índice de Implantação Bruto (II bruto) - equipara-se ao i.u. definido no PDM e corresponde ao quociente entre a área bruta de implantação da ou das construções e a *área da zona definida em Plano Municipal de Ordenamento do Território ou a área do prédio/ou prédios sujeito a operação de loteamento.*

Índice de Implantação Líquido (II líq) - corresponde ao quociente entre a área bruta de implantação da ou das construções e a *área da parcela ou do lote.*

Índice de Construção Bruto (IC bruto) - quociente entre a área bruta de construção e a *área da zona definida em Plano Municipal de Ordenamento do Território ou a área do prédio/ou prédios sujeito a operação de loteamento.*

Índice de Construção Líquido (IC líq) - quociente entre a área bruta de construção e a *área da parcela ou do lote.*

Número de Pisos - na contabilização do número de pisos não são consideradas as caves.

Operação de Loteamento - é toda a acção que tenha por objecto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um dos lotes se destine imediata ou subsequentemente a construção urbana.

Plano Director Municipal e Plano de Pormenor - Planos Municipais de Ordenamento do Território definidos com estas designações na legislação em vigor.

Reconstrução - Obras necessárias à reposição da situação anterior nos edifícios ou em algumas das suas partes componentes que apresentem estado de ruína, qualquer que seja o fim a que se destinem, de forma a voltarem a ser utilizáveis, aproveitando as paredes exteriores e outros elementos estruturais. O edifício poderá sofrer modificações no seu interior sem que daí advenham alterações do número de pisos ou áreas de pavimento.

Remodelação - Obras que têm por fim a alteração funcional de um edifício ou de parte dele sem alterar as suas características estruturais.

Renovação - Acção mediante a qual se procede à substituição das estruturas ou edifícios existentes, envolvendo a demolição dos edifícios e a construção de novos imóveis. Pode ser pontual ou difusa, fruto da iniciativa privada quando se refere a casos pontuais e sem alteração da malha pré-existente; ou total quando se trata de operações de planeamento sobre uma área visando a mudança dos edifícios, da malha urbana e também das infraestruturas que os suportam.

RGEU - Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Sotão - corresponde ao espaço interior entre o último piso e a cobertura e telhado.

Trapeira - Janela ou postigo aberto no telhado para arejamento.

CAPÍTULO II - VALORES CULTURAIS

Artigo 9º - Valores Culturais

O Plano de Urbanização considera como Valores Culturais:

- a) Espaços Urbanos com Interesse;
- b) Imóveis Classificados ou em Vias de Classificação;
- c) Outros Imóveis;
- d) Espaços de Interesse Arqueológico.

Artigo 10º - Espaços Urbanos com Interesse

1 - São considerados como Espaços Urbanos com Interesse, assinalados na Planta de Zonamento:

- a) Centro Histórico;
- b) Largo da Administração;
- c) Beco da Alfândega;
- d) Recinto de Nossa Senhora da Alagada.

2 - Cumpre à Câmara Municipal pronunciar-se sobre as intervenções nos espaços definidos, nomeadamente as transformações propostas nos imóveis, com vista à sua salvaguarda e valorização, o que se poderá traduzir na não autorização de execução de obras ou demolições, ou no condicionamento das mesmas.

Artigo 11º - Imóveis Classificados ou em Vias de Classificação

1 - Encontram-se classificados como Imóveis de Interesse Público, assinalados na Planta de Zonamento:

- a) Pelourinho de Vila Velha de Ródão (Decreto nº 23122 de 11-10-1933);
- b) Estação Arqueológica da Foz de Enxarique (Decreto nº 29/90 de 17 de Julho).

2 - Sem prejuízo da zona de protecção expressamente delimitada, todos os elementos classificados ou em vias de classificação, dispõem de uma área de protecção mínima de 50 m para além dos seus limites físicos.

Artigo 12º - Outros Imóveis

1 - O Plano considera como outros imóveis, aqueles que possuem Interesse Concelhio, e que estão assinalados na Planta de Zonamento:

- a) Igreja Matriz;
- b) Capela de Nossa Senhora da Alagada;
- c) Quinta da Torre;
- d) Fontanário do Largo Dr. António Gonçalves;
- e) Fontanário no entroncamento com a Rua 25 de Abril;
- f) Fontanário no entroncamento da Rua de Nossa Senhora da Alagada com a E.N. 18;
- g) Açudes.

2 - Para estes imóveis o Plano estabelece uma área de protecção de 50 m.

3 - Cumpre à Câmara Municipal pronunciar-se sobre as intervenções na zona de protecção definida, nomeadamente as transformações propostas nos imóveis, com vista à sua salvaguarda e valorização, o que se poderá traduzir na não autorização de execução de obras ou demolições, ou no condicionamento das mesmas.

Artigo 13º - Espaços de Interesse Arqueológico

1 - Na Planta de Zonamento encontra-se assinalado um Espaço de Interesse Arqueológico.

2 - Para estes espaços deverá proceder-se em conformidade com a legislação em vigor.

3 - Sempre que em qualquer obra, particular ou não, se verificarem achados arqueológicos, tal facto será comunicado à Câmara Municipal, que procederá conforme legislação aplicável.

4 - Para os casos referidos no número anterior e para outros espaços que, futuramente, se revelem com interesse a Câmara Municipal poderá suspender a licença de obra ou utilização do espaço, consoante os casos, se não for observado o disposto no número anterior.

CAPÍTULO III - DISPOSIÇÕES GENÉRICAS

Artigo 14º - Funções admitidas nas Edificações

1 - Na área de intervenção do Plano são admitidas edificações destinadas a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos colectivos e outras actividades compatíveis com a habitação, de acordo com a tipologia funcional estabelecida para as diferentes zonas do Plano.

2 - São ainda admitidas edificações destinadas a indústria das classes C e D, artesanato, garagens, oficinas e postos de abastecimento de combustíveis, desde que cumpram a legislação em vigor aplicável e que não provoquem qualquer tipo de efeito poluente, incómodo ou insalubre em relação às actividades definidas no número um deste artigo, designadamente a habitação, nem apresentem outros inconvenientes, nomeadamente em termos de estacionamento e circulação.

Artigo 15º - Infraestruturas urbanísticas

O licenciamento de construções para quaisquer fins poderá ser recusado nos casos em que não seja garantido o acesso, o abastecimento de água potável e a evacuação de esgotos e águas residuais e sempre que não se cumpra o faseamento previsto pelo Plano para a implementação das infraestruturas.

Artigo 16º - Edificabilidade

1 - Os índices máximos e áreas mínimas admitidos em Planos de Pormenor ou loteamentos, ou em construções isoladas encontram-se definidos para cada uma das zonas constantes da Planta de Zonamento no Capítulo IV do presente Regulamento.

2 - Ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos da construção principal em relação ao limite do lote, com excepção das Zonas Industriais:

- a) Frontal - 3m;
- b) Lateral - 3m;
- c) Tardoz - 6m.

3 - Cada novo lote ou prédio edificável deve possuir uma frente para a via pública com uma largura mínima de 8 m, salvo em casos especiais nas Zonas Habitacionais Consolidadas e cuja viabilidade seja demonstrada.

4 - Poderão ser admitidos afastamentos inferiores aos constantes dos números anteriores em casos de colmatação ou reconstrução em situações em que a topografia do terreno torne manifestamente impossível o seu cumprimento, desde que não sejam prejudicadas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança dos lotes contíguos.

5 - A profundidade dos edifícios, nas novas construções, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, não poderá exceder 15 m, excepto:

- a) Nos balanços tipo varandas, quando permitidos, mas nunca superiores a 1m;
- b) Nos casos de pisos de cave, r/c e 1º andar, quando não destinados a habitação e desde que integrados num plano de conjunto do quarteirão, ou Plano de Pormenor;
- c) Nos casos de edifícios especiais de equipamento;
- d) No caso de edifícios destinados a fins oficinais, industriais ou armazéns;
- e) Nos casos de edifícios destinados unicamente a escritórios, podendo neste caso a profundidade máxima atingir os 18 m;

f) Habitação unifamiliar isolada.

6 - Nas Zonas Habitacionais Consolidadas, a alteração aos afastamentos entre fachadas dos edifícios, assim como a deslocação dos planos marginais e a rectificação de alinhamentos só serão permitidas desde que previstas em plano de pormenor.

7 - Se a distância lateral da construção ao limite do lote for inferior a 5m não será permitida a abertura de vãos de compartimentos de habitação. Não ficam sujeitos a estes afastamentos as novas construções ou reconstruções em Zonas Habitacionais Consolidadas e cujo posicionamento da fachada está à partida definido pelo alinhamento ou construção pré-existente, ou por Plano de Pormenor ou Projecto de Loteamento.

8 - Nas Zonas Habitacionais Consolidadas só são permitidas ampliações laterais ou a tardo, e desde que cumpram as restantes disposições deste regulamento.

Artigo 17º - Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos

1 - Para efeitos do Plano consideram-se equiparadas aos *espaços verdes e de utilização colectiva* e aos *equipamentos* definidos no Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, respectivamente, as Zonas Verdes e as Zonas de Equipamentos definidas no Plano.

2 - Os Planos de Pormenor e as operações de loteamento integrarão parcelas de terreno destinadas a Zonas Verdes, Equipamentos e infra-estruturas viárias, dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes do Quadro I, que correspondem aos valores mínimos a considerar.

3 - Para aferir o respeito dos parâmetros a que alude o número dois, consideram-se, quer as parcelas destinadas a Zonas Verdes, infra-estruturas viárias e Equipamentos, quer as parcelas a ceder à Câmara Municipal para aqueles fins.

4 - Para essa aferição consideram-se as novas parcelas destinadas a Zonas Verdes, infra-estruturas viárias e Equipamentos delimitadas na Planta de Zonamento, bem como outras que sejam necessárias para perfazer os valores resultantes da aplicação dos referidos parâmetros.

5 - Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infra-estruturas necessárias à operação de loteamento, nomeadamente arruamentos viários e pedonais e redes de abastecimento de água, de esgotos, de electricidade, de gás e de telecomunicações, e ainda de espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva, ou não se justificar a localização de qualquer equipamento público no dito prédio, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, nos termos a fixar em regulamento municipal.

QUADRO I

Tipologia de Ocupação (*)	Espaços Verdes e de utilização colectiva	Equipamentos	Infra-estruturas	
			Arruamentos (Ø)	Estacionamento(#)
Habituação	15 m ² /120 m ² a.b.c. hab. (ou 20 m ² /fogo no caso de habitação unifamiliar)	15 m ² /120 m ² a.b.c. hab. (ou 20 m ² /fogo no caso de habitação unifamiliar)	Perfil tipo ≥ 8,8m(*) Faixa de rodagem=6m (Ω) [(2,0m)(x2) est.] Passeio: 1,4m (x 2) (¶) [(1,0m)(x2) árv.]	1 lugar/ 120 m ² a.b.c. hab.(ou 1 lugar/fogo no caso de habitação unifamiliar) acrescido de 1 lugar suplementar por cada 15 fogos
Comércio e serviços	20 m ² /100 m ² a.b.c.	10 m ² /100 m ² a.b.c.	Perfil tipo ≥ 10m(*) Faixa de rodagem=7m (Ω) [(2,25m)(x2)est.] Passeio: 1,5m (x 2) (¶) [(1,0m)(x2) árv.]	<i>Comércio e escritórios:</i> 1 lugar/50 m ² a.b.c. <i>Turismo:</i> 1 lugar/2 quartos de hóspedes <i>Salas de espectáculo e locais de reunião:</i> 2 lugares/5 utentes <i>Restaurantes:</i> 1 lugar/4 utentes <i>Outros:</i> 1 lugar/50 m ² a.b.c.
Indústria	10 m ² /100 m ² a.b.c.	10 m ² /100 m ² a.b.c.	Perfil tipo ≥ 12m(*) Faixa de rodagem=9m (Ω) [(2,5m)(x2)est.] Passeio: 1,5m (x 2) (¶) [(1,0m)(x2) árv.]	Ligeiros: 1 lugar/50 m ² a.b.c., num máximo de 120 lugares/lote Pesados: 1 lugar /500 m ² a.b.c., com um mínimo de 1 lugar/lote e um máximo de 30 lugares/lote

(*) No caso de loteamentos em que coexistam várias tipologias de ocupação, serão calculadas separadamente e adicionadas as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, equipamentos e estacionamento e será adoptado para cada arruamento o perfil correspondente à tipologia servida directamente por esse arruamento que determinar o perfil de maiores dimensões.

(Ø) Inclui faixa de rodagem e passeios.

(*) Com excepção de arruamentos em áreas urbanas consolidadas com alinhamentos definidos.

(Ω) Se se optar por incluir estacionamento ao longo dos arruamentos, devem aumentar-se a cada perfil corredores laterais com 2m(x2), 2,25m(x2) ou 2,5m(x2), consoante se trate da tipologia "habitação", "comércio e serviços" e "indústria".

(¶) Se se optar por incluir no passeio um espaço permeável para caldeiras para árvores, deve aumentar-se a cada passeio 1m.

(#) Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, considerar: veículos ligeiros - 20 m² por lugar à superfície em parque de estacionamento, 12,5 m² por lugar à superfície se for estacionamento longitudinal ou em espinha ao longo da via, e 25 m² por lugar em estrutura edificada; veículos pesados - 75 m² por lugar à superfície e 130 m² por lugar em estrutura edificada

Destinar-se-á sempre uma percentagem de estacionamento a uso público (grátis ou não): 25 % da área de estacionamento afecta a habitação; 50 % da área de estacionamento afecta a comércio, serviços e indústria.

Artigo 18º - Estacionamento em projectos de construção

1 - O estacionamento de veículos deverá sempre que possível efectuar-se no interior dos lotes, proporcionalmente às necessidades de estacionamento, manobras de descarga a que digam respeito.

2 - O número mínimo de lugares de estacionamento a prever no interior dos lotes em projectos de construção é calculado segundo os parâmetros constantes do Quadro II.

QUADRO II

Tipologia de Ocupação	Estacionamento
Habitação	1 lugar/ 160 m ² a.b.c. hab. ou 1 lugar/fogo no caso de habitação unifamiliar
Comércio e serviços	<i>Comércio e escritórios:</i> 1 lugar/100 m ² a.b.c. <i>Turismo:</i> 1 lugar/4 quartos de hóspedes <i>Salas de espectáculo e locais de reunião:</i> 1 lugar/5 utentes <i>Restaurantes:</i> 1 lugar/8 utentes <i>Outros:</i> 1 lugar/100 m ² a.b.c.
Indústria	Ligeiros: 1 lugar/100 m ² a.b.c., num máximo de 120 lugares/lote Pesados: 1 lugar /500 m ² a.b.c., com um mínimo de 1 lugar/lote e um máximo de 30 lugares/lote

3 - Constituem excepção aos referidos parâmetros as situações, nas zonas consolidadas, em que não seja possível a sua aplicação.

4 - Para além dos valores estabelecidos no quadro do número 2 deste artigo, há ainda a considerar, cumulativamente, a seguinte condição: os lugares de estacionamento localizados nas garagens de prédios de habitação colectiva serão, obrigatoriamente atribuídos, às fracções habitacionais, na proporção de, pelo menos, um por fogo.

Artigo 19º - Traçado arquitectónico

1 - O traçado arquitectónico das edificações obedecerá aos seguintes condicionalismos:

a) Tratamento exterior de Paredes e Muros:

a1) o tratamento exterior da edificação deverá ter em conta as cores e materiais tradicionalmente utilizados na região, não sendo permitido a utilização de azulejos decorativos próprios para interiores no revestimento das fachadas, rebocos carapinhados, tintas muito texturadas, ou outros materiais menos nobres e dissonantes, ou sem acabamento;

a2) os muros das edificações devem ser construídos com os mesmos materiais utilizados nas fachadas ou harmonizando-se com elas, fazendo parte dos respectivos projectos;

a3) não é permitida a abertura e pintura das juntas de argamassa entre blocos ou revestimentos em alvenaria de pedra.

b) Portas e Janelas - os materiais a utilizar deverão ser preferencialmente a madeira ou o ferro pintados ou o alumínio lacado nas cores tradicionais da região.

2 - Todos os projectos apresentados à Câmara Municipal, quer se refiram a novas construções, quer a recuperações, ampliações ou reconstruções deverão incluir um mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar.

Artigo 20º - Cores

- 1 - Para além das cores dos materiais naturais, serão permitidas as cores constituídas pelos pigmentos naturais de tradicional aplicação na arquitectura da região, com predominância para o branco, o ocre, o ocre rosa e o creme;
- 2 - Os algerozes e tubos de queda serão pintados na cor da fachada ou das caixilharias;
- 3 - As guardas, gradeamentos e portões serão pintados nas mesmas cores que forem utilizadas nas portas e aros das caixilharias.
- 4 - Os socos, cunhais, cornijas e barras à volta das aberturas serão de pedra à vista, ou pintadas nas cores tradicionais da região.
- 5 - As portas, janelas, aros fixos, peitoris e portadas serão pintadas nas cores tradicionais da região.
- 6 - Independentemente das cores escolhidas, só será permitida a predominância de uma cor nas diversas partes componentes do edifício.

Artigo 21º - Letreiros e reclamos

Os letreiros e reclamos luminosos deverão circunscrever-se à área dos estabelecimentos respectivos e ser estudados de acordo com critério de integração arquitectónica e local que justifiquem as suas formas. Serão sempre objecto de pedido específico, que a Câmara Municipal apreciará.

Artigo 22º - Anexos

- 1- É permitida a construção de anexos de apoio à construção principal, desde que, para além das disposições do RGEU relativas a ventilação, iluminação e afastamento, sejam observadas as seguintes regras:
 - a) Não ocuparem uma área superior a 10% da área total do lote ou propriedade em que se implantem, não podendo essa área ultrapassar 30m²;
 - b) Existir em apenas um único piso;
 - c) A cêrcea máxima não exceder 2,5m.
 - d) Não será permitido o uso habitacional.
 - e) Não poderão ser construídos entre o plano da fachada posterior da construção principal e o limite frontal do lote relativamente à via de acesso principal.
 - f) Os anexos ficam sujeitos, com as necessárias adaptações, às normas aplicáveis aos estabelecimentos principais.
 - g) Os anexos devem situar-se em edifício contíguo ao estabelecimento principal ou a distância tão próxima dele que a sua utilização não constitua incómodo para os hóspedes.
 - h) As instalações dos anexos devem satisfazer as mesmas características e requisitos do estabelecimento principal.
 - i) A Direcção Geral de Turismo poderá dispensar a existência de instalações de uso comum e de serviço nos anexos, quando a contiguidade ou proximidade do estabelecimento principal as puder suprir.
- 2 - A área dos anexos não é contabilizada para efeitos do cálculo da área total prevista no presente Regulamento.

Artigo 23º - Muros e Vedações

1 - A altura das vedações entre lotes não poderá exceder 1,80 metros.

2 - A altura das vedações confinantes com arruamentos públicos não poderá exceder 1,50 metros, sendo no máximo constituídas por muro até 0,70 metros e o restante por sebes vegetais, gradeamentos, redes metálicas ou outros.

Artigo 24º - Corpos Balançados

Nas fachadas dos edifícios não serão permitidos corpos balançados sobre a via pública que ultrapassem 1 metro do plano da fachada e apenas quando a projecção da parte mais saliente dos corpos balançados não ficar a menos de 0,5 m do lancil.

Artigo 25º - Coberturas

1 - As coberturas, além da simplicidade que devem apresentar quando ficarem à vista, deverão ser em telha de barro vermelho do tipo lusa ou de canudo, podendo-se considerar a aprovação de outros materiais ou tipos de cobertura desde que seja garantida a sua integração na envolvente.

2 - As águas dos telhados serão acertadas por cumeeiras e a inclinação dos telhados não ultrapassará os 30º.

3 - Nos remates com os planos verticais deverão ser utilizados beirados e cornijas, não podendo no entanto exceder 0,50 metros em relação ao alinhamento da construção.

4 - É permitida a construção de trapeiras sobre a cobertura para efeitos de iluminação e arejamento, desde que sejam utilizadas proporções e linguagem tradicional deste elemento na arquitectura portuguesa.

Artigo 26º - Caves e Sótãos

1 - É permitida a construção de sótãos cuja área útil não poderá exceder metade da área do piso imediatamente inferior.

2 - A altura máxima de apoio da cobertura sobre as fachadas, medida do nível do pavimento do sótão até à linha de intersecção com a cobertura será de 0.50 m.

3 - Não serão permitidos espaços de habitação nas caves e sótãos das novas construções.

4 - As caves e sótãos não são contabilizados para efeitos do cálculo da área total e do número máximo de pisos previstos no presente Regulamento.

5 - As caves dos novos edifícios para habitação colectiva, escritórios ou serviços deverão destinar-se, sempre que a sua localização ou áreas o permita, a estacionamento automóvel dos utentes.

6 - As caves dos novos edifícios podem ocupar áreas superiores à área de implantação do edifício mas nunca excedendo 60% das mesmas, excepto se inseridas num conjunto urbano objecto de Plano de Pormenor.

CAPÍTULO IV - IDENTIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS/ZONAMENTO

SECÇÃO I - IDENTIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS/ZONAMENTO

Artigo 27º - Identificação dos Espaços

A Área de Intervenção está dividida em Espaço Urbano e Espaço Não Urbano.

Artigo 28º - Espaço Urbano

1 - O Espaço Urbano é delimitado pelo Perímetro Urbano englobando as seguintes Zonas conforme delimitação constante na Planta de Zonamento:

- a) Zonas Habitacionais;
- b) Zonas de Equipamento;
- c) Zonas Turísticas;
- d) Zonas Industriais;
- e) Zonas Verdes.

2 - O presente Plano altera o Perímetro Urbano definido pelo Plano de Urbanização, ratificado e publicado no DR nº 185 de 11 de Agosto de 1988; e pelo PDM, ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros nº 27/94 de 3 de Março, publicada no Diário da República I série-B, Nº 105, de 6 de Maio de 1994.

3 - Para efeitos de aplicação do Plano as zonas definidas subdividem-se em subzonas.

4 - As zonas e subzonas dispõem de regulamentação específica, inserta em local próprio deste Regulamento.

Artigo 29º - Espaço Não Urbano

1 - O Espaço Não Urbano englobando as seguintes Zonas conforme delimitação constante na Planta de Zonamento:

- a) Zona de Uso Agrícola;
- b) Zonas de Uso Predominantemente Agrícola;
- c) Zonas Florestais.

2 - As zonas definidas no número anterior equiparam-se às Áreas de Reserva Ecológica Nacional, às Áreas de Reserva Agrícola Nacional, às Áreas de Uso Predominantemente Agrícola e Floresta, definidas no PDM de Vila Velha de Ródão.

SECÇÃO II - ZONAS HABITACIONAIS

Artigo 30º - Definição

1 - As zonas habitacionais destinam-se predominantemente ao uso habitacional e, complementarmente, ao comércio, equipamentos e outros usos que se justifiquem em virtude do uso habitacional.

2 - As Zonas Habitacionais, dividem-se nas seguintes subzonas:

- a) Zona Habitacional Consolidada (ZHC);
- b) Zona Habitacional de Preenchimento (ZHP);
- c) Zona Habitacional de Expansão (ZHE);
- d) Zona Habitacional de Reserva (ZHR).

Artigo 31 - Zona Habitacional Consolidada (ZHC)

1 - As Zonas Habitacionais Consolidadas correspondem a áreas centrais, homogéneas e consolidadas que concentram as funções comerciais e de serviços mais significativos e outras áreas onde a actividade de construção é maioritariamente constituída por operações de renovação, reconstrução e beneficiação.

2 - Pretende-se a manutenção desse estatuto e a preservação das suas características urbanas mais significativas, nomeadamente a valorização e preservação dos espaços exteriores públicos.

3 - Estas Zonas destinam-se a Habitação Unifamiliar e Colectiva e à implantação de Comércio, Serviços, Turismo e outras actividades compatíveis com a habitação, em edifícios próprios ou em parte dos edifícios mistos, predominantemente de comércio e serviços ou de comércio e habitação.

4 - Enquanto não forem elaborados Planos de Pormenor, as edificações nas Zonas Urbanas Consolidadas estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicionais destas zonas urbanas em que se inserem.
- b) Todos os projectos apresentados à Câmara Municipal, quer para obras de conservação e restauro, quer para novas construções, incluirão obrigatoriamente mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar
- c) Apenas serão permitidas demolições de edifícios que reconhecidamente não apresentem valor histórico e arquitectónico ou quando a sua conservação não seja técnica ou economicamente viável.
- d) No caso de renovação, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cêrcea da pré-existência ou a cêrcea dominante definida pelas edificações contíguas.
- e) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado, excepto nos casos previstos no nº 6 do artigo 16º.
- f) Quando admissíveis, a Câmara Municipal poderá condicionar as mudanças de uso para serviços, comércio e turismo à execução de obras de conservação e de restauro de toda a edificação.
- g) O Traçado arquitectónico deverá integrar-se na imagem urbana das construções envolventes e na arquitectura tradicional da região, procurando-se, em particular, a integração dos elementos da fachada, devendo utilizar-se na construção elementos tipológicos de composição, bem como materiais da arquitectura tradicional da região.
- h) O número máximo de pisos admissível é 3.

5 - Na execução de Planos de Pormenor e Loteamentos, cada Zona de Habitação Consolidada abrangida, individualizável, fica sujeita aos seguintes indicadores brutos:

- a) db = 200 hab/Ha
- b) II bruto = 0.7
- c) IC bruto = 1.0

Artigo 32º - Zona Habitacional de Preenchimento (ZHP)

1 - As Zonas Habitacionais de Preenchimento (ZHP) são zonas de ocupação mais recente, não consolidadas e com vocação de ocupação pré-definida pelas construções existentes, ou por loteamentos aprovados.

2 - Estas zonas destinam-se maioritariamente à construção de edificações para habitação, podendo ser complementadas com a instalação das seguintes funções: comércio, serviços, turismo e equipamentos colectivos e artesanato.

3 - As edificações nas Zonas Habitacionais de Preenchimento estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicionais do núcleo urbano em que se inserem.

b) Todos os projectos apresentados à Câmara Municipal, quer para obras de conservação e restauro, quer para novas construções, incluirão obrigatoriamente mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar

c) No caso de renovação, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cêrcea da pré-existência ou a cêrcea dominante definida pelas edificações contíguas.

d) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado, excepto se a Câmara Municipal entender conveniente fixar um novo alinhamento.

e) As tipologias admitidas são a Habitação Unifamiliar Isolada, Geminada e em Banda e a Habitação Colectiva Geminada e em Banda;

f) O Índice de Implantação Líquido máximo é:

- f1) para a Habitação Unifamiliar Isolada é de 0,3;
- f2) para a Habitação Unifamiliar e Colectiva Geminada é de 0,4;
- f3) para a Habitação Unifamiliar e Colectiva em Banda é de 0,6.

g) O Índice de Construção Líquido máximo é:

- g1) para a Habitação Unifamiliar Isolada é de 0,6;
- g2) para a Habitação Unifamiliar e Colectiva Geminada é de 0,8;
- g3) para a Habitação Unifamiliar em Banda é de 1,2.
- g4) para a Habitação Colectiva em Banda é de 1,8.

h) O número máximo de pisos é:

- h1) para a Habitação Unifamiliar Isolada é 2;
- h2) para a Habitação Unifamiliar e Colectiva Geminada é 2;
- h3) para a Habitação Unifamiliar em Banda é de 2.
- h4) para a Habitação Colectiva em Banda é de 3.

i)) A área mínima de lote é:

- i1) para a Habitação Unifamiliar Isolada é de 400 m²;
- i2) para a Habitação Unifamiliar Geminada é de 275 m²;
- i3) para a Habitação Unifamiliar em Banda é de 200 m²;
- i4) para a Habitação Colectiva Geminada é de 325 m²;
- i5) para a Habitação Colectiva em Banda é de 250 m².

j)) O número máximo de fogos por edifício é:

- j1) para a Habitação Unifamiliar é de 1;
- j2) para a Habitação Colectiva Geminada é de 2;
- j3) para a Habitação Colectiva em Banda é de 6.

l) A frente mínima de lote é:

- l1) para a Habitação Unifamiliar Isolada é de 16 m;
- l2) para a Habitação Unifamiliar Geminada é de 11 m;
- l3) para a Habitação Unifamiliar em Banda é de 8 m;
- l4) para a Habitação Colectiva Geminada é de 11 m;
- l5) para a Habitação Colectiva em Banda é de 10 m.

4 - Na execução de Planos de Pormenor e Loteamentos, cada Zona de Habitação de Preenchimento abrangida, individualizável, fica sujeita aos seguintes indicadores brutos:

- a) db = 200 hab/Ha
- b) II bruto = 0.5
- c) IC bruto = 0.8

Artigo 33º - Zona Habitacional de Expansão (ZHE)

1 - O objectivo das Zonas Habitacionais de Expansão é proporcionar áreas para a expansão habitacional, sendo no entanto admissível a instalação de outras funções, tais como comércio, serviços, turismo ou outros equipamentos.

2 - A ocupação das ZHE deverá ser desencadeada através da realização de PP ou Operações de Loteamento ou construção em lotes já constituídos, com excepção para a construção de empreendimentos de manifesto interesse público.

3 - As edificações ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) A tipologia admitida é a Habitação Unifamiliar Isolada e Geminada e a Habitação Colectiva Geminada;

b) O Índice de Implantação Líquido máximo é:

- b1) para a Habitação Unifamiliar Isolada é de 0,3;
- b2) para a Habitação Unifamiliar Geminada é de 0,4;
- b3) para a Habitação Colectiva Geminada é de 0,4.

c) O Índice de Construção Líquido máximo é:

- c1) para a Habitação Unifamiliar Isolada é de 0,6;
- c2) para a Habitação Unifamiliar Geminada é de 0,8;
- c3) para a Habitação Colectiva Geminada é de 0,8.

d) O número máximo de pisos é de 2;

e) A área mínima de lote é:

- e1) de 500 m² para a Habitação Unifamiliar Isolada;
- e2) de 375 m² para a Habitação Unifamiliar Geminada;
- e3) de 400 m² para a Habitação Colectiva Geminada;

f) O número máximo de fogos por edifício para a Habitação Unifamiliar é de 1 e para a Habitação Colectiva é de 2;

g) A frente mínima de lote é:

- g1) para a Habitação Unifamiliar Isolada é de 20 m;
- g2) para a Habitação Unifamiliar Geminada é de 15 m;
- g3) para a Habitação Colectiva Geminada é de 16 m.

4 - Na execução de Planos de Pormenor e Loteamentos, cada Zona de Habitação Consolidada abrangida, individualizável, fica sujeita aos seguintes indicadores brutos:

- a) db = 180 hab/Ha
- b) II bruto = 0.3
- c) IC bruto = 0.7

Artigo 34º - Zona Habitacional de Reserva (ZHR)

1 - Estas zonas deverão manter o seu actual uso até que a Câmara Municipal através de Plano de Pormenor decida a sua ocupação.

2 - Não será licenciada qualquer construção, com uso diferente do referido no número anterior, ou Projecto de Loteamento para estas zonas no período de vigência do plano, excepto em casos de inquestionável interesse público ou que considerados relevantes para objectivos de desenvolvimento consagrados em Plano Director Municipal.

SECÇÃO III - ZONAS DE EQUIPAMENTOS

Artigo 35º - Zonas de Equipamentos

1 - As Zonas de Equipamentos Colectivos são espaços ou edificações destinados à prestação de serviços à colectividade, nomeadamente no âmbito da saúde, educação, assistência social, segurança e protecção civil, à prestação de serviços de carácter económico, e à prática, pela colectividade, de actividades culturais, de desporto e de recreio e lazer.

2 - A delimitação das Zonas destinadas a Equipamentos Colectivos é a constante da Planta de Zonamento do Plano.

3 - A configuração e implantação dos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores das zonas destinadas aos Equipamentos deverão ser definidas em estudos posteriores de maior detalhe.

4 - Na elaboração de Planos de Pormenor e Projectos de Loteamento serão respeitadas as Zonas destinadas a Equipamentos delimitadas na Planta de Zonamento do Plano, sem prejuízo da criação de novas zonas de equipamentos colectivos a integrar nas diferentes zonas urbanas, sempre que necessário e de acordo com o artigo 17º e com o regime de edificabilidade proposto, podendo, no entanto, ser majorados até 30%.

5 - Os projectos para equipamentos deverão ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente, bem como a altura total dominante dos edifícios aí existentes.

6 - As Zonas de Equipamentos dividem-se nas seguintes subzonas:

- a) Zona de Equipamento Existente (ZEE)
- b) Zona de Equipamento Proposto (ZEP)
- c) Zona de Reserva para Equipamento (ZER)

7 - As Zonas de Reserva para Equipamento só devem ser ocupadas quando as restantes forem esgotadas ou quando se verifique a necessidade de implementar um novo equipamento de manifesto interesse público, que não se enquadre em nenhuma das outras.

SECÇÃO IV - ZONAS TURÍSTICAS

Artigo 36º - Zonas Turísticas Propostas

1 - As Zonas Turísticas definidas na Planta de Zonamento destinam-se à implantação de equipamentos turísticos integrados na estrutura urbana e na paisagem envolvente, respeitando os objectivos fundamentais definidos para o conjunto do Espaço Urbano.

2 - A delimitação das Zonas destinadas a Turismo é a constante da Planta de Zonamento do Plano.

3 - A configuração e implantação dos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores das zonas destinadas a Turismo deverão ser definidas em estudos posteriores de maior detalhe que não poderão contrariar as regras do PDM ou PU nem dispor sobre a ocupação do solo.

4 - Os projectos relacionados com o turismo deverão ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente.

5 - A altura máxima das edificações corresponde a 2 pisos, sendo permitida uma cércea de 8,5 m ou 3 pisos para edifícios de hotelaria de categoria superior.

SECÇÃO V - ZONAS INDUSTRIAIS

Artigo 37º - Definição

1 - As Zonas Industriais, com excepção da zona afecta à Portucel, destinam-se à implantação de pequenos e médios empreendimentos industriais, postos de abastecimentos de combustível ou outros que pelas suas características não se adequem às regras de edificação para as restantes zonas ou cuja utilização não seja compatível com o uso principal das mesmas zonas.

2 - As Zonas Industriais dividem-se nas seguintes subzonas:

- a) Zona Industrial Existente (ZIE);
- b) Zona Industrial Proposta (ZIP);
- c) Zona Industrial de Reserva (ZIR).

3 - Os estabelecimentos existentes à data de entrada em vigor do Plano de Urbanização, em toda a área de intervenção, e independentemente do espaço em que se incluem serão considerados como instalados em Zona Industrial Existente, aplicando-se as condicionantes previstas no artigo 38º.

Artigo 38º - Zona Industrial Existente (ZIE)

1 - Nas zonas industriais existentes só serão permitidos novos estabelecimentos das classes C e D, compatíveis com a função habitacional envolvente, desde que providos de sistemas antipoluentes e desde que cumpram as disposições da legislação em vigor.

2 - Para além do disposto no número anterior, as indústrias da classe C só poderão localizar-se nestas zonas mediante o cumprimento dos seguintes condicionamentos:

- a) Terem um lote mínimo de 1000 m²;
- b) Altura máxima não pode ultrapassar um plano de 45º, definido a partir de qualquer dos lados do lote, com um máximo de 7 m;
- c) Afastamento mínimo da construção aos limites do lote é de 10 m;
- d) Impermeabilização máxima do lote de 80%;
- e) Em função da legislação em vigor e sempre que necessário, proceder ao tratamento dos efluentes em estação própria;
- f) As áreas não impermeabilizadas serão espaços verdes, de preferência arborizados;
- g) Garantir uma adequada localização das ETAR;
- h) Garantir todas as condições de segurança, nomeadamente o acesso a veículos em situações de emergência.

3 - Constituem exceção à alínea b) do número anterior as instalações técnicas devidamente justificadas.

4 - São permitidas ampliações em edifícios industriais da classe C, desde que não implique a alteração da respectiva classe, e cumpram os condicionamentos referidos no número anterior.

5 - As indústrias da classe D só poderão localizar-se em construções com outros usos, desde que devidamente isoladas, de forma compatível com o uso do prédio em que se encontram instaladas.

6 - A legalização de estabelecimentos industriais existentes, da classe B, tem que obedecer às disposições do PDM e demais legislação em vigor sobre esta matéria.

7 - Consideram-se como ZIE as áreas onde estão instalados estabelecimentos industriais das classes A e B, podendo ser autorizadas alterações desde que obedçam ao previsto no PDM, em conformidade com o DR 25/93 de 17/8 e ainda em cumprimento do DL 186/90, de 6 de Junho, alterado pelo DL 278/97 de 8 de Outubro, e do DR 38/90 de 27 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo DR 42/97 de 10 de Outubro, quando abrangidas.

Artigo 39º - Zona Industrial Proposta (ZIP)

1 - As zonas industriais propostas destinam-se a estabelecimentos de todas as categorias, laboratórios de pesquisa e análise, armazéns, depósitos, silos, oficinas, edifícios de natureza recreativa e social de apoio à zona industrial e escritórios, e estabelecimentos de restauração e bebidas.

2 - A instalação de indústrias e outras actividades nestas zonas fica sujeita ao cumprimento dos seguintes condicionamentos:

- a) (revogado)
- b) (revogado)
- c) Integração e protecção paisagística do local, mediante a criação obrigatória de uma faixa de protecção envolvente da zona industrial e interior a esta, que garanta um afastamento mínimo de 40 metros ao limite dos lotes, devendo ser ocupada em, pelo menos, 60%, por uma cortina arbórea, e onde seja sempre dada prioridade à manutenção de vegetação original, especialmente se se verificar a existência de árvores de grande porte;
- d) Terem um lote mínimo de 1000 m².
- e) Índice de Construção Líquido, máximo, de 0.6;
- f) Percentagem de Ocupação do solo, máxima, de 50%;
- g) Altura máxima de 20 m;
- h) O afastamento mínimo da construção aos limites do lote é de 8 m, excepto no caso de unidades geminadas.
- i) Impermeabilização máxima do lote de 75%;
- j) (revogado)
- l) (revogado)
- m) As áreas não impermeabilizadas serão espaços verdes, de preferência arborizados;
- n) Garantir uma adequada localização das ETAR;
- o) Garantir todas as condições de segurança, nomeadamente o acesso a veículos em situações de emergência;
- p) Exceptua-se do cumprimento das alíneas anteriores, as zonas industriais propostas abrangidas por planos de pormenor em vigor.

3 - Constituem excepção à alínea g) do número anterior as instalações técnicas devidamente justificadas.

4 - (revogado)

5 - Os projectos de edificação das indústrias a instalar devem ser acompanhados de projecto de arranjos exteriores que devem respeitar a legislação específica sobre a Acessibilidade.

6 - A instalação ou ampliação de indústrias de tipo 1 nestas zonas tem de ser precedida de declaração de interesse municipal.

Artigo 40º - Zona Industrial de Reserva (ZIR)

1 - As Zonas Industriais de Reserva só devem ser ocupadas quando as restantes forem esgotadas ou quando se verifique a necessidade de implementar uma nova unidade industrial de manifesto interesse para o desenvolvimento Concelhio, que não se enquadre em nenhuma das outras, obrigando contudo à realização de um Plano de Pormenor legalmente eficaz, o qual fica obrigatoriamente sujeito ao cumprimento das alíneas a), b), c), m), n), o) e p) do nº 2 do artigo 39º.

2 - São excepção ao referido no número anterior a fixação de postos de abastecimento de combustíveis.

SECÇÃO VI - ZONAS VERDES

Artigo 41º - Definição

1 - As Zonas Verdes, públicas e privadas, constituem áreas integradas na estrutura urbana, onde predomina ou se potencia a presença de elementos naturais e que devem ser mantidos e equipados para usos e funções compatíveis, não sendo permitida a sua desafecção para outras finalidades.

2 - A delimitação das Zonas Verdes é a constante da Planta de Zonamento do Plano, dividindo-se em:

- a) Zona Verde Equipada (ZVQ)
- b) Zona Verde de Enquadramento (ZVE)
- c) Zona Verde de Protecção (ZVP)
- d) Parque Urbano de Enxarique/Tejo (PUET)

3 - Na elaboração de Planos de Pormenor e Projectos de Loteamento serão respeitadas as Zonas Verdes delimitadas na Planta de Zonamento do Plano, sem prejuízo da criação de novas zonas verdes a integrar nas diferentes zonas urbanas, sempre que necessário e de acordo com o artigo 17º e com o regime de edificabilidade proposto.

4 - A forma e a natureza do tratamento das Zonas Verdes deverão ser definidas em estudos posteriores de maior detalhe.

5 - Nestas zonas só serão admitidas alterações ao uso do solo e construções, desde que respeitem as finalidades de animação, recreio e lazer devidamente aprovadas como tal pela Câmara Municipal.

6 - Todo o tipo de equipamento e mobiliário a instalar nestas zonas deverá ter a sua localização e características aprovadas pela Câmara Municipal.

7 - Nestas zonas não serão permitidas descargas de entulho, instalações de lixeiras, parques de sucata de materiais de qualquer tipo.

Artigo 42º - Zona Verde Equipada (ZVQ)

1 - As Zonas Verdes Equipadas constituem áreas em estreita ligação e envolvência com o tecido urbano construído, nomeadamente zonas residenciais e de serviços, tendo importância relevante na definição do contínuo natural secundário e enquanto elementos de vivificação e qualificação ambiental e de recreio e lazer urbano.

2 - Estas Zonas constituem locais privilegiados para actividades de animação e lazer permitindo a permanência da população, pelo que serão preferencialmente os locais escolhidos para a instalação de mobiliário e equipamento que satisfaça aquelas necessidades.

3 - Nestas zonas deverá, contudo, ser mantida a predominância de elementos naturais, nomeadamente em termos de material vegetal que deverá estar presente em mais de 50% da área de cada Zona individualizável.

Artigo 43º - Zona Verde de Enquadramento (ZVE)

1 - Estas zonas, de uso público encontram-se intimamente ligadas a equipamentos colectivos e às zonas oficiais existentes no aglomerado, assumindo importante papel na sua integração urbana e na definição do contínuo natural.

2 - Nestas zonas devem ser potenciados os usos cénicos dos espaços verdes, nomeadamente em termos de aplicação de material vegetal que deverá ocupar uma área não inferior a 80% da área de cada espaço individualizável.

3 - Não é permitido o derrube de árvores em maciço ou isoladas, bem como a destruição do coberto vegetal e do solo.

Artigo 44º - Zona Verde de Protecção (ZVP)

1 - As Zonas de Protecção, são zonas *non aedificandi* constituindo áreas de elevada importância ambiental e cénica no contexto do tecido urbano, e devem ser considerados como elementos essenciais na definição do contínuo natural primário do aglomerado.

2 - Nestas zonas não é permitida a impermeabilização do solo devendo ser efectuadas acções que maximizem a sua importância atrás considerada, nomeadamente em termos de material vegetal como espécies autóctones e tradicionais da paisagem vegetal regional, numa ocupação não inferior a 80% da área de cada Zona individualizável.

3 - Pretende-se que estas zonas mantenham as funções de protecção e alguma produção e que, paralelamente possam vir a desenvolver funções recreativas, compatíveis com o potencial protector e produtor da mata, com preferência para as actividades de circuitos pedonais, de bicicleta e a cavalo, acompanhadas por postos de interpretação da paisagem, fauna e flora.

4 - O equipamento a instalar será o adequado para o correcto e fácil desenvolvimento das actividades mencionadas no ponto anterior e em material leve, de preferência estrutura de madeira.

Artigo 45º - Parque Urbano Enxarique/Tejo (PUET)

1 - Esta Zona constitui um espaço de uso público considerado como elemento estratégico na implementação do conceito de estrutura verde urbana de Vila Velha de Ródão, ocupando uma zona urbana com especial vocação para este uso, que não deverá ser afectado para outros fins, até à sua efectiva concretização, em especial todos os que possam pôr em risco a sua valia ambiental e paisagística.

2 - O seu programa e normas de gestão terão de ter em conta o seu uso público, devendo incluir equipamento e mobiliário de animação de espaço exterior, nomeadamente parque infantil, zona de merendas e esplanada, zonas de estadia, praças, locais de exposições temporárias ao ar livre, por forma a dotar este espaço da qualificação necessária para as finalidades para ele definidas.

3 - A concepção do Parque deverá estruturar-se com base na fisiografia local para além de outras condicionantes naturais identificadas.

4 - Não é permitido o corte de espécies vegetais autóctones, a menos que esteja de acordo com o projecto de execução do parque, a elaborar por técnico da especialidade, e desde que as mesmas se apresentem em mau estado fitossanitário.

SECÇÃO VII - REDE VIÁRIA E TRANSPORTES

Artigo 46º - Rede Viária

Os troços pertencentes às estradas nacionais desclassificadas estão sujeitas ao regime geral de protecção.

Artigo 47º - Rede Ferroviária

A servidão da via férrea está sujeita à legislação em vigor.

Artigo 48º - Percursos Pedonais

- 1 - Os percursos pedonais estão assinalados na Planta de Zonamento.
- 2 - Não são permitidas intervenções que inviabilizem a implementação destes percursos.
- 3 - Os percursos pedonais que constituam o único acesso a zonas turísticas podem ser utilizados para circulação automóvel, única e exclusivamente como serventia a estas zonas.

SECÇÃO VIII - ZONAS DE USO AGRÍCOLA

Artigo 49º - Zonas de Uso Agrícola

- 1 - As Zonas de Uso Agrícola são de ocupação e vocação agrícola.
- 2 - Estas Zonas estão integradas na Reserva Agrícola Nacional e/ou na Reserva Ecológica Nacional, submetendo-se a sua utilização às disposições do PDM e ao regime jurídico em vigor para as respectivas reservas.

SECÇÃO IX - ZONAS DE USO PREDOMINEMENTE AGRÍCOLA

Artigo 50º - Zonas de Uso Predominantemente Agrícola

Estas zonas são equiparadas às Áreas de Uso Predominantemente Agrícola definidas no PDM, sendo adoptadas as mesmas disposições.

SECÇÃO X - ZONAS DE USO FLORESTAL

Artigo 51º - Zonas de Uso Florestal

Estas zonas são equiparadas às Áreas designadas de Floresta definidas no PDM, sendo adoptadas as mesmas disposições.

CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 52º - Áreas a Sujeitar a Planos de Pormenor

Propõe-se a realização dos seguintes Planos de Pormenor:

- a) PPEN - Plano de Pormenor da Entrada Nascente;
- b) PPSV - Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização;
- c) PPU - Plano de Pormenor do Parque Urbano Enxarique/Tejo.

Artigo 53º - Omissões

Sempre que este regulamento for omissivo, serão aplicadas as disposições da Lei Geral e do Plano Director Municipal.

Artigo 54º - Revogação

É expressamente revogado o Plano Geral de Urbanização de Vila Velha de Ródão, ratificado por despacho do Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território de 17 de Julho de 1988, publicado no Diário da República nº 185, de 11 de Agosto de 1988.

QUADRO SÍNTESE DA EDIFICABILIDADE

Zonas	Tipologias Dominantes		I.I. bruto	I.I. líq	I.C. bruto	I.C. líq.	Nº Máxim. Pisos	Área Mínim. Lote (m ²)	Nº Máxim. Fogos /Edific.	Frente Mínim Lote (m)
ZHC	-		0.7	-	1.0	-	3	-	-	-
ZHP	Habit. Unifamiliar	Isolada	0.5	0,3	0.8	0,6	2	400	1	16
		Geminada		0,4		0,8	2	275	1	11
		Banda		0,6		1,2	2	200	1	8
	Habit. Colectiva	Geminada		0,4		0,8	2	325	2	13
		Banda		0,6		1,8	3	250	6	10
ZHE	Habit. Unifamiliar	Isolada	0.3	0,3	0.7	0,6	2	500	1	20
		Geminada		0,4		0,8	2	375	1	15
	Habit. Colectiva	Geminada		0,4		0,8	2	400	2	16

Nota:

Para além do uso habitacional nas ZHC, ZHP e ZHE, são ainda permitidos os seguintes usos: comércio, serviços, turismo e equipamentos, que deverão contemplar os mesmos índices, salvo se existir regulamentação própria constante dos artigos deste regulamento.