

- d) Canalizações, fossas ou sumidouros de águas negras;
- e) Habitações;
- f) Instalações industriais;
- g) Culturas adubadas, estrumadas ou regadas.

2 — Dentro dos perímetros de protecção à distância a captações subterrâneas (raio de 200 m em torno da captação) não devem existir:

- a) Sumidouros de águas negras abertos na camada aquífera captada;
- b) Outras captações;
- c) Rega com águas negras;
- d) Explorações florestais de folhosas de crescimento rápido.

3 — No caso de as captações se situarem em linhas de água, a faixa de protecção à distância, referida no número anterior, estender-se-á a 400 m para montante da captação e ao longo da linha de água.

SECÇÃO X

Protecção a albufeiras

Art. 30.º De acordo com o artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro, define-se uma zona de protecção de 500 m à albufeira da Barragem de Pracana.

SECÇÃO XI

Património histórico-arquitectónico

Art. 31.º — 1 — De acordo com a lei em vigor, são os seguintes os imóveis classificados no concelho de Mação:

Monumento nacional:

Castro de São Miguel de Amêndoa (Decreto n.º 37 801, de 2 de Maio de 1950).

Imóveis de interesse público:

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

Ponte da Ladeira dos Envendos (Decreto n.º 251/70, de 3 de Junho).

Ermida de Santo António (Decreto n.º 129/77, de 29 de Setembro).

Castelo Velho (Caraiço) (Decreto n.º 1/86, de 3 de Janeiro).

Igreja de Nossa Senhora da Conceição (Decreto n.º 95/78, de 12 de Setembro).

Estação Arqueológica Romana de Vale do Junco (Decreto n.º 26-A/92, de 1 de Junho).

Imóveis de valor concelhio:

Igreja de Nossa Senhora da Amêndoa (3 de Novembro de 1930).

Ermida de Nossa Senhora do Pranto (Vale do Grou) (Decreto n.º 129/77, de 29 de Setembro).

Anta da Casa dos Mouros ou Anta da Foz do Rio Frio (Ortiga) (Decreto n.º 129/77, de 29 de Setembro).

2 — Encontram-se em vias de classificação os seguintes imóveis:

Igreja do Espírito Santo, Mação;

Capela do Vale de Santiago, Carvoeiro;

Igreja de Nossa Senhora da Graça, Envendos;

Capela do Senhor da Misericórdia, Carvoeiro.

3 — As servidões dos edifícios classificados e que no futuro venham a ser classificados são as definidas na legislação em vigor, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 153/85, sendo definidos, em termos gerais, alguns condicionamentos nos artigos seguintes.

Art. 32.º Em imóveis classificados ou em vias de classificação (monumentos nacionais, imóveis de interesse público e valores concelhios), qualquer projecto visando obras de modificação ou conservação carece de aprovação prévia pelo Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico (IPPAR).

Art. 33.º Nos edifícios ou terrenos localizados em zonas classificadas de protecção as obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução carecem do parecer favorável do IPPAR.

Art. 34.º Os pedidos de alterações a introduzir em imóveis classificados e zonas de protecção definidos nos artigos anteriores necessitam de ser elaborados e subscritos por técnicos especializados de qualificação adequada nos termos legais.

CAPÍTULO III

Uso dos solos

Art. 35.º — 1 — O território municipal classifica-se, para efeitos de ocupação, uso e transformação, nos seguintes espaços, delimitados na planta de ordenamento:

- a) Espaços urbanos e urbanizáveis;
- b) Espaços industriais;
- c) Espaços rurais:

- 1) Espaços agrícolas;
- 2) Espaços florestais;
- 3) Espaços agro-silvo-pastoris;

- d) Espaços de desenvolvimento turístico;
- e) Espaços de indústria extractiva.

2 — Os ajustamentos de limites entre espaços referidos no número anterior só poderão ter como objectivo a definição exacta da sua demarcação no terreno e, quando necessário, serão realizados de acordo com as seguintes regras:

- a) Nos casos em que a linha limite se dispõe paralelamente a arruamentos ou vias públicas, estabelecendo espaços urbanos ou urbanizáveis desse mesmo lado da via, a sua demarcação dista 30 m da respectiva berma, salvo quando uma construção ou conjunto de construções contíguas preexistentes se localizem parcialmente para além da faixa de terreno assim definida, situação em que a referida linha contornará o perímetro edificado, incluindo-os na totalidade no espaço urbano ou urbanizável;
- b) Nos casos em que o limite entre classes de espaços ofereça dúvidas, compete ao município a sua definição.

SECÇÃO I

Espços urbanos e urbanizáveis

SUBSECÇÃO I

Perímetros urbanos

Art. 36.º Consideram-se espaços urbanos ou urbanizáveis as áreas delimitadas como tal na planta de ordenamento, na escala de 1:25 000, os quais incluem os perímetros urbanos e as áreas sociais. Os perímetros das sedes de freguesia e dos aglomerados de Chão de Codes, Chão de Lopes Grande, Queixoperra, São José das Matas, Vales de Cardigos e Pereiro vêm igualmente referenciados nas plantas anexas de perímetros urbanos à escala de 1:10 000.

Art. 37.º Nos espaços urbanos e urbanizáveis é interdita a instalação de lixeiras, nitreiras, parques de sucata, depósitos de entulho, depósitos de explosivos e depósitos de combustíveis por grosso, salvo se, neste último caso, se implantarem no subsolo.

Art. 38.º O regime geral de urbanização e de edificabilidade para os espaços urbanos, urbanizáveis e industriais está definido, para os perímetros urbanos, nos artigos das subsecções II e III da secção II.

Art. 39.º Na elaboração ou revisão dos planos de urbanização deverão ser sempre definidas as áreas a sujeitar a planos de pormenor de expansão ou de recuperação urbana.

Art. 40.º Define-se a seguinte hierarquia para os perímetros urbanos do concelho:

Níveis hierárquicos	Núcleos urbanos
I	Mação.
II	Envendos. Cardigos.
III	Aboboreira. Ortiga. Chão de Codes. Penhascoso. Carvoeiro. São José das Matas. Vales de Cardigos.
IV	Chão de Lopes Grande. Pereiro. Queixoperra.

SUBSECÇÃO II

Cadências

Art. 41.º As áreas destinadas ao domínio público, nas operações de loteamento nos aglomerados de nível I e II, serão cedidas gratuitamente pelos particulares à Câmara Municipal, de acordo com o Decreto-Lei n.º 448/91 (artigos 15.º e 16.º) e nos termos da Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

Art. 42.º As disposições dos planos de urbanização ou de pormenor que se venham a elaborar no período de vigência do PDM podem instituir regimes específicos para as cadências nas áreas por eles abrangidas.

SUBSECÇÃO III

Edificabilidade

Art. 43.º Os índices referidos no presente Regulamento são os que constam do artigo 7.º «Definições» do Decreto Regulamentar n.º 63/91, de 29 de Novembro.

Art. 44.º — 1 — O PDM define os índices de construção para cada uma das zonas delimitadas na planta de ordenamento, de acordo com a hierarquia urbana proposta e tendo em conta a dinâmica de transformação do uso do solo, actual e previsional, as prioridades estratégicas e a estrutura fundiária.

2 — Nas áreas urbanas consolidadas de Mação o índice de construção máximo será de 0,70 e o número de pisos não poderá exceder quatro, acima do nível da rua.

3 — Nas áreas urbanizáveis de Mação o índice de construção máximo será de 0,50 e o número de pisos não poderá exceder quatro, acima do nível da rua.

4 — Nas áreas urbanas de Cardigos e Envendos o índice de construção máximo será de 0,50 e o número de pisos não poderá exceder três, acima do nível da rua.

5 — Nos aglomerados de nível III o índice de construção máximo será de 0,40 e o número de pisos não poderá exceder três, acima do nível da rua.

6 — Nas restantes áreas urbanas do concelho o índice de construção será inferior a 0,30 e o número máximo de pisos não poderá exceder dois, acima do nível da rua.

7 — Nas áreas urbanas a que se referem os n.ºs 2 a 6 deste artigo, a ocupação de lotes já constituídos fica vinculada às disposições decorrentes dos compromissos já assumidos pela Câmara Municipal à data da aprovação deste Regulamento, com eficácia legal.

8 — Quando se tratar de lotes ou prédios com construção, os direitos de reconstrução não poderão ser inferiores aos que já existem, majorados até à cerca e alinhamento dos edifícios contíguos.

SUBSECÇÃO IV

Taxa municipal de urbanização

Art. 45.º A Câmara Municipal poderá, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 448/91, ser compensada dos encargos pela realização de infra-estruturas urbanísticas públicas exteriores ao domínio privado, decorrentes de operações de loteamento, através do pagamento da taxa municipal de urbanização (TMU) pelos proprietários e demais titulares de direitos reais sobre o terreno objecto das referidas operações.

SECÇÃO II

Espaços industriais

Art. 46.º — 1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 49.º do presente Regulamento, o licenciamento de estabelecimentos industriais far-se-á na área reservada para esse fim na planta de ordenamento à escala de 1:25 000 (Zona Industrial de Mação).

2 — Poderão ser criados novos espaços industriais, devendo a ocupação dos mesmos ser precedida de planos de pormenor a submeter a ratificação superior, e desde que sejam respeitadas as acções minimizadoras dos impactos negativos sobre o meio, actividades e populações, estabelecendo-se desde já algumas regras a observar, nomeadamente:

Previsão de uma faixa de protecção que garanta um afastamento mínimo de 50 m dos limites dos lotes a zonas residenciais, habitações ou equipamentos;

A criação de uma cortina arbórea em torno destas áreas industriais que ocupe pelo menos 60% da referida faixa de protecção, onde seja sempre dada prioridade à manutenção da vegetação original, especialmente se se verificar a existência de árvores de porte, por forma a evitar o contacto visual entre estas áreas e as zonas residenciais ou de equipamentos;

Independentemente de as indústrias serem obrigadas a um tratamento prévio dos efluentes industriais, de acordo com a legislação em vigor, deverão estar obrigatoriamente ligadas a um sistema público de saneamento e tratamento de efluentes residuais eficaz;

Seja impedida a construção para fins habitacionais, com excepção da destinada ao guarda das instalações.

Art. 47.º É obrigatório o licenciamento de unidades industriais, de acordo com o Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 25/93, de 17 de Agosto, antecedendo a licença de obras e instalação.

Art. 48.º A ocupação das áreas industriais ficará sujeita às disposições do plano de pormenor aprovado.

Art. 49.º — 1 — Poderão vir a ser licenciadas novas unidades industriais das classes C e D fora das áreas a que se refere o artigo 46.º, desde que as unidades em questão verifiquem os requisitos seguintes, sem prejuízo das servidões a que se refere o capítulo I:

- Os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas antipoluentes, por forma a dar cumprimento à legislação em vigor;
- Os estabelecimentos industriais da classe C só poderão localizar-se devidamente isolados de prédios de habitação e desde que cumpram as seguintes condicionantes:

Afastamentos aos limites do lote: os definidos a partir de qualquer dos alçados por um plano de 45º;

Percentagem máxima de solo impermeabilizado: 80%;

O tratamento dos efluentes deverá, quando necessário, ser realizado em estação própria, antes de lançados na rede pública ou nas linhas de drenagem natural, respeitando em qualquer dos casos as disposições dos Decretos-Leis n.ºs 74/90, de 7 de Março, e 352/90, de 9 de Novembro;

Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de protecção entre os edifícios e os limites do lote, serão tratados como espaços verdes arborizados;

- Os estabelecimentos industriais da classe D podem localizar-se em prédios com outros usos, desde que as condições de isolamento os tornem compatíveis com o uso do prédio em que se encontram.

2 — Os estabelecimentos industriais da classe B já existentes à data de entrada em vigor do Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março, que pretendam legalizar-se ou ampliar-se, só o poderão fazer nas seguintes condições:

O tratamento dos efluentes deverá, quando necessário, ser realizado em estação própria, antes de lançados na rede pública ou nas linhas de drenagem natural;

Os espaços livres não impermeabilizados serão tratados como espaços verdes arborizados, constituindo uma faixa de protecção e isolamento;

Seja respeitada a legislação em vigor em matéria de poluição em geral;

Mediante parecer favorável da Comissão de Coordenação da Região do Centro.

3 — Qualquer indústria da classe B ou C instalada à data da publicação do presente PDM só poderá alterar o seu equipamento produtivo e proceder à alteração ou ampliação das suas instalações e equipamentos se:

- Não agravar as condições de incompatibilidade com os usos vizinhos, de acordo com o n.º 4;
- Demonstrar que os aspectos de protecção ambiental são cumpridos;
- Não criar efeitos prejudiciais na imagem e ambiente paisagístico da zona;
- Condicionar o funcionamento das indústrias da classe B ao período diurno;
- Obtiver os pareceres positivos da CCRC, da DRARN ou entidades intervenientes no processo de licenciamento, caso se trate de mudança de classe C para B, podendo neste caso as entidades consultadas solicitar, através da Câmara Municipal, os elementos considerados necessários para a emissão do parecer.

4 — Considera-se que existem condições de incompatibilidade quando as actividades mencionadas:

- Dêem lugar a ruídos, fumos, resíduos, cheiros ou criem condições de insalubridade;
- Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de circulação, carga e descarga;
- Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão.

5 — As novas indústrias da classe B só poderão localizar-se em zonas industriais.

SECÇÃO III

Espaços rurais

Art. 50.º Os espaços rurais dividem-se em:

- a) Espaços agrícolas;
- b) Espaços florestais;
- c) Espaços agro-silvo-pastoris.

SUBSECÇÃO I

Espaços agrícolas

Art. 51.º As áreas pertencentes a esta classe são as que possuem características mais adequadas às actividades agrícolas, ou que as possam vir a adquirir, e encontram-se identificadas na planta de ordenamento, e incluem a Reserva Agrícola Nacional e as áreas de uso predominantemente agrícola.

Art. 52.º A utilização de quaisquer espaços integrados na Reserva Agrícola Nacional subordinar-se-á estritamente aos condicionamentos impostos pela preservação das suas potencialidades, pelo que não podem ser objecto de quaisquer acções que as diminuam ou destruam, salvo as excepções consignadas na lei geral, nomeadamente nos Decretos-Leis n.ºs 169/89, de 14 de Junho, e 274/92.

Art. 53.º — 1 — Será permitida a implantação, nas áreas de uso predominantemente agrícola não incluídas na RAN, de unidades de transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais, e de equipamentos de interesse social e cultural, de habitação e de turismo rural, nas seguintes condições:

Índice de construção máximo: 0,05;

Ficarem garantidas as condições de acesso, integração paisagística e infra-estruturas autónomas, excepto quando existir rede pública, sendo neste caso a ligação por conta do interessado.

2 — No caso de instalações agro-pecuárias intensivas, deverá ser respeitado um afastamento mínimo de 200 m a qualquer zona residencial, a equipamentos colectivos ou a edifícios habitacionais.

SUBSECÇÃO II

Espaços florestais

Art. 54.º Os espaços florestais são destinados à produção de material lenhoso, resinas e outros produtos florestais. Têm ainda como fim o de assegurar a correcção das disponibilidades hídricas, diminuir o risco de erosão dos solos, permitindo a sua recuperação funcional, e o incremento do valor ecossistémico e recreativo da paisagem.

Art. 55.º Nos espaços florestais poderão ser autorizadas edificações nas seguintes condições:

- a) Apoio exclusivamente florestal, devidamente justificado, não podendo exceder, o índice de utilização, o valor de 0,01, e uma altura máxima de 5 m;
- b) Como apoio habitacional ao respectivo proprietário, em áreas iguais ou superiores a 5000 m², e nas seguintes condições:

Área máxima de construção: 250 m²;

Número máximo de pisos: dois;

Infra-estruturas autónomas, excepto quando existir rede pública, sendo a sua ligação por conta do interessado.

Art. 56.º As edificações já existentes nestas zonas poderão ser remodeladas ou recuperadas de acordo com o artigo anterior.

Art. 57.º Estabelecem-se para os espaços florestais, e no âmbito da prevenção contra fogos florestais, as seguintes medidas de controlo de povoamentos:

- a) Nos projectos de arborização ou rearborização à base de resinosas, em especial o pinheiro-bravo, nunca deverão as manchas por elas ocupadas exceder 100 ha sem serem cantoneadas por faixas de folhosas, mais resistentes ao fogo, e com uma largura nunca inferior a 25 m para um e outro lado da linha de talvegue;
- b) Nos projectos de arborização ou rearborização devem constar os locais de construção de pequenas barragens, açudes ou represas onde o declive do talvegue permita a formação de lençóis de água de certa extensão;
- c) Deverão ser preservados todos os núcleos de vegetação natural existentes constituídos por espécies florestais folhosas, nomeadamente carvalhos, freixos, amieiros e castanheiros;
- d) Deverá ser constituída uma faixa de protecção (descontinuidade do coberto vegetal) em redor de habitações e unidades industriais.

Art. 58.º De acordo com o artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 139/89, de 28 de Abril, carecem de licença da Câmara Municipal:

- a) As acções de destruição do revestimento vegetal que não tenham fins agrícolas;
- b) As acções de aterro ou escavação que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas do solo arável.

SUBSECÇÃO III

Espaços agro-silvo-pastoris

Art. 59.º — 1 — Os espaços agro-silvo-pastoris assinalados na planta de ordenamento não serão alvo de quaisquer restrições específicas no que se refere ao uso agrícola e florestal e turístico (turismo rural) do solo.

2 — As condições de edificabilidade para estas áreas são as seguintes:

- a) Apenas serão licenciadas novas construções em parcelas de área igual ou superior a 5000 m²;
- b) O índice de construção não poderá exceder 0,05, sendo apenas permitida a construção de um fogo;
- c) O abastecimento de água e a drenagem dos esgotos deverão ser resolvidos por sistemas autónomos, salvo se o interessado custear a totalidade das despesas com a extensão das redes públicas.

Art. 60.º Sem prejuízo da aplicação da lei geral no que se refere à unidade mínima de cultura estabelecida para a região, será permitido, nos espaços agro-silvo-pastoris, o fraccionamento da propriedade rústica nas condições seguintes:

- a) As parcelas resultantes não tenham área inferior a 2500 m²;
- b) O índice de construção não poderá exceder 0,05, sendo apenas autorizada a construção de um fogo;
- c) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos, bem como a rede viária interna, serão resolvidos por sistemas autónomos, concebidos para o conjunto das parcelas resultantes do fraccionamento da unidade inicial.

Art. 61.º — 1 — Será permitida a implantação, nos espaços agro-silvo-pastoris, de unidades de transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais e de habitação, nas seguintes condições:

Índice de construção máximo: 0,05;

Ficarem garantidas as condições de acesso, integração paisagística e infra-estruturas autónomas, excepto quando existir rede pública, sendo neste caso a ligação por conta do interessado.

2 — No caso de instalações agro-pecuárias intensivas, deverá ser respeitado um afastamento mínimo de 200 m a qualquer zona residencial, a equipamentos colectivos ou a edifícios habitacionais.

SECÇÃO IV

Espaços de desenvolvimento turístico

Art. 62.º Consideram-se espaços de desenvolvimento turístico as áreas delimitadas na planta de ordenamento e que são fundamentalmente constituídas pela zona envolvente à albufeira da Barragem de Belver (Ortiga), pela zona envolvente à albufeira da Barragem da Pracana e pelas zonas da Ribeira de Eiras, e de Ladeira.

Art. 63.º As condições de ocupação destes espaços serão definidas em planos de pormenor a elaborar para aquelas zonas, devendo respeitar os seguintes parâmetros:

Densidade máxima: 10 fogos/ha;

Índice de implantação máximo: 0,20;

Área mínima dos lotes: 500 m²;

Número máximo de pisos: dois;

Infra-estruturas autónomas, excepto se existir rede pública, sendo neste caso a sua ligação por conta do interessado.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Art. 64.º Quando exista dúvida ou eventual disparidade entre as disposições do Regulamento do PDM, seguir-se-ão as regras seguintes:

- a) Quando existam planos de urbanização com plena eficácia ou planos de pormenor nas mesmas condições, prevalecerão as disposições destes;
- b) A legislação geral que regulamenta o uso do solo nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública prevalece sobre quaisquer outras disposições relativas ao uso do território nessas áreas.

