

Resolução do Conselho de Ministros n.º 13/99

A Assembleia Municipal de Fafe aprovou, em 28 de Fevereiro de 1997, uma alteração ao Plano Director Municipal de Fafe, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 92/94, de 14 de Julho, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, de 27 de Setembro de 1994.

A aprovação da presente alteração ocorreu durante a vigência do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro.

A presente alteração visa modificar o Regulamento do Plano Director Municipal de Fafe, por forma a ajustar ou clarificar diversos aspectos do Regulamento respeitantes à Reserva Ecológica Nacional, a áreas afectas a recursos hídricos de superfície, a servidões e protecção às infra-estruturas básicas e ao regime de uso e edificabilidade nas áreas agrícolas, florestais, urbanas e urbanizáveis, bem como à introdução de rectificações na estrutura viária.

Verifica-se a conformidade das alterações com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção da alteração ao n.º 9 do artigo 7.º do Regulamento do Plano, em virtude de prever obras e acções incompatíveis com o regime estabelecido no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, na redacção introduzida pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 79/95, de 20 de Abril.

Foram emitidos pareceres pela Comissão de Coordenação da Região do Norte, Direcção Regional do Ambiente — Norte e Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano.

Considerando o disposto nos artigos 3.º, n.º 3, e 20.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho;

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar a alteração aos artigos 7.º, 10.º, 25.º, 26.º, 27.º, 28.º, 37.º, 42.º, 46.º, 49.º, 50.º, 51.º, 52.º, 53.º, 54.º, 56.º, 57.º, 58.º, 59.º, 60.º, 62.º, 63.º, 64.º, 66.º, 67.º, 68.º, 76.º e 83.º do Regulamento do Plano Director Municipal de Fafe, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 92/94, de 14 de Julho, que passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 7.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —
- 5 —
- 6 —
- 7 —
- 8 —
- 9 —

a) Ampliação de instalações agro-pecuárias, com área máxima igual a 250 m² quando não exista fora da REN alternativa viável para a sua localização;

- b) Reconstrução, recuperação ou reabilitação de edificações e de outras instalações já existentes;
- c) Parques de campismo;
- d) Obras com finalidade agrícola ou florestal, nomeadamente tanques para rega e embalses e pontos de água contra incêndios;
- e) As alterações topográficas necessárias à implementação das acções licenciadas deverão garantir o restabelecimento e ou compensação da drenagem natural do terreno;
- f) As áreas em que se verifique alteração de relevo, decorrente da execução de projectos devidamente aprovados, deverão ser revestidas com vegetação adequada, de modo a evitar-se o arrastamento do solo por escorrimento superficial;
- g) Os caminhos de peões deverão respeitar a topografia do terreno e ter pavimentos permeáveis;
- h) No licenciamento de qualquer construção, equipamento ou instalação em áreas da REN não será permitida uma impermeabilização do solo superior a 10 % da superfície da parcela, com um máximo de 500 m²;
- i) As construções em encostas com declive superior a 25 % deverão adaptar-se ao terreno de forma escalonada.

Artigo 10.º

[...]

- a) Implantar quaisquer construções que não sejam de infra-estruturas de apoio à sua utilização, excepto quando se trate de conjuntos turísticos, meios complementares de alojamento turístico e estabelecimentos hoteleiros e similares, localizados na faixa de protecção à barragem de Queimadela e desde que não integrados na zona reservada e ou em qualquer outro ecossistema da REN;
- b)
- c)

Artigo 25.º

[...]

- 1) Perímetro de protecção próxima, num raio de 10 m, em torno da captação;
- 2) Perímetro de protecção à distância, num raio de 100 m, em torno da captação.

Artigo 26.º

[...]

Nos perímetros de protecção próxima referidos no n.º 1 do artigo anterior, que deverão ser impermeabilizados, não devem existir:

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g)

Artigo 27.º

- 1 —
- a) Quaisquer sumidouros de águas negras fora dos aglomerados;
- b)
- c)
- d)
- 2 —

Artigo 28.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 — Não é permitida a edificação numa faixa mínima de 10 m de largura medida a partir dos limites exteriores dos reservatórios de água.
- 5 — Não é permitida a edificação num raio mínimo de 10 m de qualquer fossa séptica de uso colectivo.
- 6 —

Artigo 37.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g) O afastamento mínimo da habitação aos limites laterais e posteriores da parcela seja de 10 m, podendo o afastamento lateral mínimo ser de 5 m para parcelas de dimensão igual ou inferior a 1000 m²;
- h)

4 — Nas áreas agrícolas a que se refere o número anterior é permitida a construção de habitação isolada unifamiliar ou dupla e respectivos anexos em parcela isolada adjacente à via pública, a menos de 100 m do perímetro de aglomerado e desde que exista já nesse troço da via habitação legalmente construída, devendo satisfazer cumulativamente aos seguintes condicionamentos:

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g) A largura mínima da parcela do plano da fachada principal seja de 20 m;
- h)
- i)
- j)
- 5 —
- 6 —

- a)
- b)
- c)
- d) Instalações agro-pecuárias, agro-florestais e unidades industriais ligadas aos sectores agrícola, pecuário e silvícola, com área máxima de construção igual a 500 m² e altura máxima igual a 6,5 m, podendo a altura da construção ultrapassar o máximo estabelecido na instalação de torres de secagem e similares e chaminés;
- e)
- f)
- g)
- h)

7 — As construções referidas nas alíneas b), c), d) e e) do n.º 6 do presente artigo só são permitidas em parcelas contíguas afectas à construção com a área mínima total de 4000 m².

- 8 —
- a)
- b)
- c)
- d)
- e) O afastamento mínimo das construções aos limites laterais e posterior da parcela seja de 5 m.

9 —

Artigo 42.º

[...]

1 — A floresta de protecção e ou produção de serviços é constituída predominantemente por mistos de folhosas de origem artificial, integrando pequenos núcleos de carvalhos e ou de pinheiros-bravos e mistos dominantes de folhosas com pinheiros-bravos.

- 2 —
- 3 —
- 4 —
- 5 —
- 6 —
- 7 —

Artigo 46.º

[...]

- 1 —
- a)
- b)
- c) Em parcela isolada, de acordo com o estabelecido no n.º 4 do artigo 37.º

- 2 —
- 3 —
- 4 — Instalações agro-pecuárias, agro-florestais, silvo-pastoris e unidades industriais ligadas aos sectores silvícola, pecuário e agrícola, com área máxima de construção igual a 1500 m² e altura máxima de construção igual a 6,5 m, desde que integradas em explorações florestais, silvo-pastoris ou agro-florestais, de área igual ou superior a 2 ha e afastamento mínimo da construção aos limites da parcela igual a 10 m, podendo a altura

da construção ultrapassar o máximo estabelecido na instalação de torres de secagem e similares ou chaminés.

5 —

- a)
- b)
- c) O afastamento mínimo da construção aos limites da parcela seja de 10 m.

6 — A construção em parcelas isoladas de instalações de tipo industrial, nomeadamente estabelecimentos industriais, artesanais, oficinais, agro-florestais, agro-pecuários, silvo-pastoris e de armazenagem, quando a sua natureza, dimensão, carácter inovador ou diversificação do perfil de actividades do concelho, ou a existência de outros factores condicionantes, resultantes da localização das matérias-primas ou do destino dos produtos finais, o justifiquem, desde que a construção destas instalações obedeça, cumulativamente, aos seguintes condicionamentos:

- a) A largura mínima da parcela no plano da fachada principal seja de 35 m;
- b) Afastamento mínimo da construção aos limites da parcela de 10 m;
- c)

7 —

Artigo 49.º

[...]

1 —

2 —

3 —

4 —

- a) Cidade de Fafe, incluindo os aglomerados anexados n.ºs 57, 59, 61, 64, 65 e 66;
- b) Aglomerados suburbanos: aglomerados principais suburbanos — n.ºs 13, 40, 72, 85, 91, 124 e 190 — e outros aglomerados suburbanos — n.ºs 11, 12, 14, 39, 43, 50, 60, 62, 63, 73, 75, 83, 87, 92, 93, 128, 129, 132 e 192;
- c)

5 —

6 —

7 —

Artigo 50.º

[...]

1 —

2 —

3 —

4 —

5 — Nas áreas urbanas e urbanizáveis, em áreas a integrar, constituídas pelas áreas urbanas com espaços vazios amplos ou pouco comprometidos por construções e pelas áreas urbanizáveis, as características técnicas da rede viária local, em troços ainda não comprometidos por construções, serão as seguintes:

- a)
- b)

6 —

7 —

Artigo 51.º

[...]

1 —

2 — A distância mínima das vedações ao eixo da via poderá ser aumentada em função das áreas de estacionamento e da largura dos passeios previstos para o local ou diminuída em função de alinhamentos preexistentes a manter.

Artigo 52.º

[...]

1 —

2 —

a) Na cidade de Fafe o número máximo de pisos será de dois a cinco mais caves, sendo estas facultativas, com predomínio da construção em banda e plurifamiliar e de espaços exteriores colectivos, devendo assegurar-se o estacionamento privativo de um lugar por fogo, excepto em colmatagens após demolição de prédio existente, quando a dimensão da parcela inviabilize uma solução arquitectónica de qualidade com estacionamento, ou este se torne inviável;

b) Nos aglomerados suburbanos o número máximo de pisos será de dois a três mais caves, sendo estas facultativas, com habitação isolada unifamiliar ou dupla, geminada e em banda, com pequenos logradouros e construção plurifamiliar e o estacionamento privativo de um lugar por fogo;

c) Nos restantes aglomerados o número máximo de pisos será de dois mais caves, sendo estas facultativas, com habitação isolada unifamiliar ou dupla, geminada e em banda, com logradouros e construção plurifamiliar e o estacionamento privativo de um lugar por fogo.

3 —

a)

b) Na cidade de Fafe, nas áreas centrais a integrar, deverá predominar a habitação plurifamiliar, devendo assegurar-se o estacionamento público de dois lugares por fogo sem estacionamento privativo ou um lugar por fogo com estacionamento privativo;

c) Na cidade de Fafe, nas áreas da periferia a integrar, a habitação será unifamiliar e plurifamiliar, em função da localização e tipologias dominantes na área envolvente, devendo assegurar-se o estacionamento público de um lugar por fogo;

d)

e)

f)

g)

h) Nos restantes aglomerados a habitação será isolada unifamiliar ou dupla, geminada e em banda com logradouros e plurifamiliar, devendo assegurar-se o estacionamento público de um lugar por fogo sem estacionamento privativo e de 0,5 lugares por fogo com estacionamento privativo,

excepto nos aglomerados rurais sem área de expansão;

- i)
- j)
- l)
- m)
- n)

Artigo 53.º

[...]

Nas áreas urbanas e urbanizáveis, em áreas a integrar em zonas de habitação isolada unifamiliar ou dupla, geminada e em banda, as construções para habitação terão o número máximo de dois pisos mais cave, sendo esta facultativa, e estão sujeitas, cumulativamente, aos seguintes condicionamentos:

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —
- 5 —
- 6 —

Artigo 54.º

[...]

Nas áreas urbanas e urbanizáveis, em zonas destinadas à construção de habitação isolada unifamiliar ou dupla, geminada e em banda, as construções terão a profundidade máxima de 17,5 m e estão sujeitas aos condicionamentos constantes nos números seguintes do presente artigo:

- 1 —
 - a) Deve observar-se, como afastamento mínimo da construção ao plano marginal, limites laterais e limite posterior, respectivamente de 3 m, 5 m e 6 m;
 - b)
 - c) A área máxima de anexos será de 60 m², podendo, com carácter de excepção, atingir os 7% da área total da parcela, até ao máximo de 200 m², em parcelas de terreno com a área igual ou superior a 800 m², devendo localizar-se preferencialmente no logradouro posterior.
- 2 —
 - a) Deve observar-se, como afastamento mínimo da construção ao plano marginal, limites laterais e limite posterior, respectivamente de 5 m, 5 m e 6 m;
 - b)
 - c) A área máxima de anexos será de 60 m², podendo, com carácter de excepção, atingir os 7% da área total da parcela, até ao máximo de 200 m², em parcelas de terreno com a área igual ou superior a 800 m², devendo localizar-se preferencialmente no logradouro posterior.
- 3 — Sem prejuízo da legislação em vigor, os afastamentos mínimos ao plano marginal e limite posterior estabelecidos nos n.ºs 1 e 2 do presente artigo são obrigatórios nos loteamentos e aconselháveis no caso de parcelas, podendo ser motivo de excepção a forma da parcela e as situações previstas no n.º 2 do artigo 51.º

Artigo 56.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
 - a)
 - b) A profundidade máxima dos edifícios exclusivamente comerciais e dos edifícios mistos de comércio e serviços e de comércio e habitação não excederá os 17,5 m, acima do rés-do-chão;
 - c)
- 4 —
 - a)
 - b) A profundidade máxima dos edifícios comerciais, dos estabelecimentos hoteleiros e similares e dos edifícios mistos de comércio e serviços e de comércio e habitação não excederá os 17,5 m, acima do rés-do-chão;
 - c)
- 5 — Nos restantes aglomerados, em áreas consolidadas, é permitida a instalação de comércio a retalho, frequente e diário, de serviços pessoais e domésticos e de estabelecimentos similares dos hoteleiros em edifícios mistos de comércio e serviços e de comércio e habitação apenas ao nível do rés-do-chão, devendo a profundidade máxima dos edifícios mistos de comércio e serviços e de comércio e habitação não exceder os 17,5 m.
- 6 —
 - a)
 - b)
 - c) Os pisos de rés-do-chão ou cave que venham a ser destinados a comércio e a estabelecimentos similares dos hoteleiros não excederão a profundidade máxima de 20 m, em áreas residenciais de grande densidade habitacional, e os 17,5 m, em áreas residenciais de média e baixa densidade habitacional;
 - d) A profundidade máxima dos edifícios exclusivamente comerciais e dos edifícios mistos de comércio e habitação não excederá os 17,5 m, acima do rés-do-chão;
 - e)
- 7 —
 - a) A profundidade máxima dos edifícios mistos que incluem habitação não excederá os 17,5 m;
 - b)
- 8 — Nos restantes aglomerados, em áreas residenciais a integrar, é permitida a instalação de comércio a retalho diário, estabelecimentos similares de hotelaria e de serviços pessoais e domésticos em edifícios de habitação ao nível do rés-do-chão, devendo a profundidade máxima dos edifícios mistos que incluem habitação não exceder os 17,5 m.

Artigo 57.º

[...]

- 1 — O licenciamento da localização, construção e instalação de estabelecimentos de tipo industrial, nomea-

damente estabelecimentos industriais, artesanais, oficiais e de armazéns, será feito em conformidade com a legislação em vigor e as normas deste Regulamento e dos regulamentos municipais.

2 —

Artigo 58.º

[...]

1 —

2 —

3 — De acordo com a planta de ordenamento, são delimitadas sete zonas industriais no interior ou anexas a aglomerados, identificadas como I1 e I4, na cidade de Fafe, e pelas letras B, C, D, E e G e três zonas mistas I2, I3 e H.

4 —

5 — Na zona industrial I4 e nas zonas mistas I2, I3 e H e em outras zonas mistas de habitação e indústria, existentes ou a criar, é permitida a instalação de pequenas unidades industriais das classes C e D, de mão-de-obra intensiva e não poluentes, bem como de oficinas e armazéns, desde que geradores de pequeno movimento de cargas e descargas e que não dêem lugar a ruídos, fumos ou resíduos que acarretem riscos incompatíveis com a função residencial, devendo a instalação destas unidades resultar de operações de loteamento ou de construções em parcelas industriais isoladas que satisfaçam cumulativamente aos seguintes condicionamentos:

- a)
- b)
- c)
- d)

6 — Nas zonas industriais e zonas mistas de habitação e indústria, na ausência de planos de urbanização e pormenor e de operações de loteamento, a construção de unidades de tipo industrial em parcelas isoladas terá de satisfazer aos condicionamentos estabelecidos no número anterior e ainda, cumulativamente:

- a)
- b)

7 —

- a) Em parcelas autónomas, destinadas a habitação, correspondendo-lhes uma área máxima de construção igual a 30% da área total da parcela, com um afastamento mínimo de 8 m à habitação existente ou prevista e acesso directo a arruamento público;
- b) A instalação de unidades da classe D poderá ainda ocorrer em edifícios de habitação unifamiliar, isolados ou em banda, ao nível do rés-do-chão, com a profundidade máxima de 25 m, na cidade de Fafe e aglomerados suburbanos, e de 20 m, nos restantes aglomerados.

8 —

Artigo 59.º

[...]

1 — De acordo com a planta de ordenamento, são delimitadas: a zona industrial A, destinada à instalação

de indústrias das classes A, B, C e D, de oficinas, de armazéns e de serviços complementares, cantinas e actividades culturais, recreativas, desportivas e sociais de apoio aos trabalhadores; a zona industrial J, destinada fundamentalmente à instalação de unidades industriais das classes B, C e D, e a zona industrial F, destinada fundamentalmente à instalação de armazéns e de unidades officinais.

2 —

- a)
- b) Zona industrial F, em Fafe, no lugar de Par-delhas;
- c) Zona industrial J, em Silvares (São Martinho), no lugar de Ortezedo.

3 —

Artigo 60.º

[...]

1 — Deverão ser elaborados planos de urbanização ou pormenor para as zonas industriais A, B, C, D, E, I1 e J, que estabelecerão a rede interna de circulação, as áreas de estacionamento para veículos ligeiros e pesados, as redes de abastecimento de água, de saneamento e sistema depurador, os índices de edificabilidade e a organização funcional das áreas de indústria, de oficinas, de armazéns, áreas verdes e outras.

2 — Enquanto não forem elaborados os planos previstos no número anterior, privilegia-se a instalação de unidades de tipo industrial nas zonas industriais B, C, D, E, I1 e J, através de operações de loteamento e por associação entre proprietários ou destes com o município.

3 — Na zona industrial F é permitida a instalação de pequenas unidades industriais, bem como de oficinas e armazéns, através de operações de loteamento e de acordo com as condicionantes estabelecidas no n.º 5 do artigo 58.º

4 — A implementação da zona industrial G, destinada à instalação de pequenas unidades industriais, artesanais, officinais e armazéns, deverá resultar, preferencialmente, de operações de loteamento.

5 —

Artigo 62.º

[...]

A construção de vedações em zonas industriais, em parcelas ou lotes destinados a estabelecimentos de tipo industrial em áreas residenciais ou mistas e em parcelas isoladas destinadas a estabelecimentos do tipo industrial fora dos aglomerados, corresponde aos requisitos estabelecidos nos números seguintes do presente artigo:

1 —

2 — No interior dos aglomerados, em parcelas ou lotes localizados em áreas residenciais ou mistas ou no perímetro exterior das zonas industriais, a construção de vedações fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a)
- b)

3 — Fora dos aglomerados, em parcelas isoladas ou no perímetro exterior de zonas industriais ou mistas,

a distância mínima da vedação ao eixo da via será de 6,5 m, de 5,5 m e de 4,5 m, respectivamente nas vias interconcelhias, vias concelhias fundamentais e vias locais classificadas.

Artigo 63.º

[...]

A construção de instalações isoladas, geminadas e em banda simples ou dupla fica sujeita aos seguintes afastamentos mínimos em relação aos limites do respectivo lote ou parcela:

- 1 —
- 2 —
- 3 — Fora dos aglomerados, em parcelas isoladas, os afastamentos mínimos, em relação aos limites laterais e posterior, serão de 10 m.
- 4 —

Artigo 64.º

[...]

1 — A altura máxima das construções nas zonas industriais A, B, C, D, E, F, G, I1 e J será de 10 m, devendo respeitar-se a cêrcea da respectiva rua, quando não exceda aquele limite, no perímetro exterior das zonas industriais B, C, D e I1.

2 — A altura máxima das construções nas restantes zonas industriais, nas zonas mistas, nas parcelas isoladas e em áreas residenciais será de 6,5 m.

3 — A altura das construções poderá ultrapassar os máximos estabelecidos nos números anteriores, na instalação de torres de secagem e similares e de chaminés, e ainda nas situações decorrentes de ampliação de indústrias com alturas já superiores.

Artigo 66.º

[...]

- a) Nas zonas industriais A, B, C, D, E, G, I1 e J, $PI \leq 65\%$;
- b) Nas zonas mistas H, I2 e I3, $PI \leq 70\%$;
- c) Nas zonas industriais F e I4 e nas outras zonas mistas, $PI \leq 40\%$;
- d) Em parcelas isoladas fora dos aglomerados, $PI \leq 35\%$;
- e) Em parcelas em áreas residenciais, $PI \leq 30\%$.

Artigo 67.º

[...]

Os lotes e parcelas de terreno destinados à instalação de actividades de tipo industrial, em zonas industriais e mistas, em parcelas isoladas e em parcelas em áreas residenciais, ficam sujeitos aos seguintes condicionamentos:

- 1 —
- 2 — A frente mínima de parcelas isoladas será de 55 m e de parcelas em áreas residenciais será de 12,5 m.
- 3 —
- a) Nas zonas industriais B, C, D, E, G, I1 e J, de 300 m²;

- b) Nas zonas mistas H, I2 e I3, de 300 m²;
- c)
- d) Em parcelas isoladas fora dos aglomerados, de 1500 m²;
- e) Em parcelas em áreas residenciais, de 500 m².

Artigo 68.º

[...]

- 1 — Nas zonas industriais B, C, D, E, I1 e I4 a construção de estação de tratamento para os efluentes das unidades industriais existentes e a instalar será executada logo que a dimensão e as características das unidades industriais o justificarem, prevendo-se como solução transitória a construção de um sistema depurador autónomo para cada unidade.
- 2 —
- 3 —

Artigo 76.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- a)
- b) Largura mínima da parcela no plano da fachada principal seja 55 m;
- c)
- d)
- e)
- 3 —
- 4 —

Artigo 83.º

[...]

- 1 —
- 2 — Integra a rede complementar do Plano Rodoviário Nacional as ligações este e oeste da via circular ao IC 5, a ligação do IC 5 à EN 311, a EN 207 e a EN 101.
- 3 —
- 2 — Excluir de ratificação a alteração ao n.º 9 do artigo 7.º do Regulamento do Plano.

Presidência do Conselho de Ministros, 19 de Fevereiro de 1999. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

MINISTÉRIO DA JUSTIÇA

Portaria n.º 157/99

de 9 de Março

O Decreto-Lei n.º 189/91, de 17 de Maio, regula a criação, a competência e o funcionamento das comissões