

CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA



TECNOPOR CONSULTORES TÉCNICOS, L.DA
Av. da Boavista, 45, 2.ºD-4000 PORTO

VOLUME III PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

ELEMENTOS FUNDAMENTAIS E COMPLEMENTARES

maia

CONDICIONANTES AO USO DO SOLO

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DA MAIA
CONDICIONANTES AO USO DO SOLO

ÍNDICE

	Pág.
1 - ÂMBITO -----	1
2 - ÁREAS DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA E DE RESTRIÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA -----	2
a) Reserva Agrícola Nacional -----	2
b) Reserva Ecológica Nacional -----	3
c) Leitões e Margens dos Cursos de Água -----	3
d) Áreas Florestais Percorridas por Incêndios -----	4
e) Pedreiras -----	6
f) Exploração de Caulino -----	7
g) Vértices Geodésicos -----	7
h) Paiol -----	8
i) Adutoras de Água -----	8
j) Emissários de Esgotos -----	9
k) Linhas Eléctricas de Alta Tensão e Sub-Estações -----	9
l) Imóveis Classificados -----	10
m) Rodovias -----	11
n) Ferrovias -----	13
o) Aeroporto e Aeródromo -----	13
p) Equipamentos Escolares -----	16

TECNOPOP

CONDICIONANTES AO USO DO SOLO

ARTIGO 1º

Dando cumprimento ao art. 5º da Constituição Federal de 1988, em especial a parte que trata da função social da propriedade, e tendo em vista a necessidade de estabelecer normas que disciplinem o uso do solo em áreas urbanas, visando ao bem-estar da comunidade e ao desenvolvimento sustentável, o Poder Público municipal, no âmbito de sua competência, estabelece as seguintes condições para o uso do solo:

As condições de uso do solo serão estabelecidas em função das características físicas, sociais, econômicas e culturais de cada área, visando ao melhor aproveitamento do território e ao bem-estar da população.

As condições de uso do solo serão estabelecidas em função das características físicas, sociais, econômicas e culturais de cada área, visando ao melhor aproveitamento do território e ao bem-estar da população.

CONDICIONANTES AO USO DO SOLO

1 - ÂMBITO

Dando cumprimento ao n.º 6 do Art.º 10.º do Dec-Lei n.º 69/90 de 3 de Março, elaboraram-se as peças desenhadas 1/A e 1/B/C - Planta Actualizada de Condicionantes, onde se assinalam as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, as quais são devidamente justificadas e enquadradas pelo presente texto. Este e as peças desenhadas referidas constituirão - a par do Regulamento e da Planta de Ordenamento - um documento fundamental e obrigatório no planeamento e gestão do território do concelho da Maia.

Relativamente a cada uma das áreas consideradas, identifica-se a legislação que a enquadra e as condicionantes fundamentais a ter em conta para o seu caso concreto, remetendo para o estudo dos respectivos diplomas legais outras questões de pormenor.

Salienta-se, desde já, que não são identificadas **áreas de baldios**, na Planta Actualizada de Condicionantes, pela simples razão de que são inexistentes no território do concelho da Maia.

2 - ÁREAS DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA E DE RESTRIÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA

a) RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

- Dec-Lei nº 196/89 de 14 de Junho - Estabelece o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RAN).
- . Nos solos da RAN são proibidas todas as acções que diminuam ou destruam as suas potencialidades agrícolas, nomeadamente aterros e escavações, obras hidráulicas, vias de comunicação, construção de edifícios, lançamento e depósito de resíduos que possam alterar as características do solo, despejos de lamas provenientes do tratamento de efluentes, acções que provoquem erosão e degradação do solo e outros efeitos perniciosos.
- . As utilizações não agrícolas de solos da RAN carecem de parecer favorável das Comissões Regionais da Reserva Agrícola.
- Portaria nº 807/92 de 18 de Agosto - Aprova e publica a carta da RAN do concelho da Maia.
- . Faz caducar todos os certificados de classificação de solos já emitidos.
- . A identificação das áreas da RAN constantes das cartas em anexo à Portaria prevalecem sobre quaisquer actos ou regulamentos administrativos já emitidos.

- **Desafectações posteriores à Portaria nº 807/92 de 18 de Agosto** - Proposta de alteração à Carta da Reserva Agrícola Nacional do Concelho da Maia.
- . As cartas que se apresentam já consideram as desafectações que obtiveram parecer favorável da Comissão Regional da Reserva Agrícola.

b) RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

- **Dec-Lei nº 93/90 de 19 de Março e Dec-Lei nº 213/92 de 12 de Outubro** - Reserva Ecológica Nacional (REN).
- . Nas áreas da REN são proibidas acções de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construções de edifícios, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal. As excepções a este regime carecem de confirmação através do parecer da respectiva delegação regional do Ministério do Ambiente e Recursos Naturais.

c) LEITOS E MARGENS DOS CURSOS DE ÁGUA

- **Dec-Lei nº 468/71 de 5 de Novembro** - Lei dos terrenos do Domínio Hídrico.
- . Estão sujeitos a servidões administrativas os leitos e margens dos cursos de água do território concelhio.

- . Para o caso do Rio Leça como para as restantes águas (não navegáveis nem flutuáveis) a largura das margens será de 10.0 metros.
- . Nestas parcelas, bem como no respectivo subsolo e espaço aéreo correspondente, não é permitida a execução de quaisquer obras, permanentes ou temporárias, sem licença da Direcção Geral dos Recursos Naturais.

- Dec-Lei nº 89/87 de 26 de Fevereiro - Zonas adjacentes

- . A aprovação de planos ou anteplos de urbanização e de contratos de urbanização, bem como o licenciamento de operações de loteamento urbano ou de quaisquer obras de edificações, relativos a áreas contíguas a cursos de água que não estejam ainda classificadas como zonas adjacentes, mas que estejam dentro do limite da maior cheia conhecida ou de uma faixa de 100 metros para cada lado da linha da margem quando não se conheça aquele limite, carecem de parecer vinculativo da Direcção Geral dos Recursos Naturais.

d) ÁREAS FLORESTAIS PERCORRIDAS POR INCÊNDIOS

- Dec-Lei nº 327/90 de 22 de Outubro - Condiciona os usos das áreas florestais percorridas por incêndios.

- . Proíbe durante 10 anos, a contar da data do fogo, nos terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios, as seguintes acções:
- divisão em lotes de qualquer área de um ou vários prédios destinados, imediata ou subseqüentemente, à construção;
 - realização de obras de urbanização previstas na legislação sobre operações de loteamento;
 - realização de novas obras para fins habitacionais, industriais ou turísticos;
 - construção, remodelação ou reconstrução e demolição de quaisquer edificações ou construções;
 - estabelecimento de quaisquer novas actividades agrícolas, industriais, turísticas ou outras que possam ter um impacto ambiental negativo;
 - introdução de alterações à morfologia do solo ou coberto vegetal;
 - lançamento de águas residuais, industriais ou de uso doméstico ou quaisquer outros efluentes líquidos poluentes;
 - corte ou colheita de espécies botânicas não cultivadas e introdução de espécies exóticas, de cultivo ou não;
 - campismo fora dos locais destinados a esse fim.

e) PEDREIRAS

- Dec-Lei nº 89/90 de 16 de Março - Regulamenta as massas minerais.

. Institui zonas de defesa, com a largura de:

- 5 m, relativamente a prédios rústicos vizinhos murados ou não;
- 15 m, relativamente a caminhos públicos;
- 20 m, relativamente a condutas de fluidos, linhas eléctricas de BT, linhas aéreas de telecomunicações e teleféricos não integrados na exploração da pedreira;
- 30 m, em relação a linhas férreas, pontes, rios nevegáveis, canais, cabos subterrâneos, eléctricos e de telecomunicações, linhas eléctricas aéreas de AT, postos eléctricos de transformação ou de telecomunicações, edifícios não especificados e locais de uso público;
- 50 m, relativamente a nascentes de águas e estradas nacionais ou municipais;
- 70 m, a auto-estradas ou estradas internacionais;
- 100 m, a monumentos nacionais, locais classificados de valor turístico, instalações e obras das forças armadas e forças de serviços de segurança, escolas e hospitais;

- 500 m, em relação a locais ou zonas com valor científico ou paisagístico.

- . É obrigatória a implementação de medidas que preservem a qualidade ambiental durante e após a actividade de exploração, bem como a recuperação paisagística da área afectada.

f) EXPLORAÇÃO DE CAULINO

- Dec-Lei nº 88/90 de 16 de Março - Regulamenta os depósitos minerais.

- . É exigida a protecção ambiental e paisagística antes e depois da exploração.

g) VÉRTICES GEODÉSICOS

- Dec-Lei nº 143/82 de 26 de Abril - Estabelece uma área de protecção mínima com um raio de 15 m em torno do marco ou vértice geodésico, a ser determinada caso a caso em função da visibilidade que deve ser assegurada ao sinal construído e entre os diversos sinais. Dentro desta zona são interditas plantações, construções e outras obras ou trabalhos que impeçam a visibilidade das direcções constantes das minutas de triangulação.

h) PAIOL

- Dec-Lei nº 142/79 de 23 de Maio, Portaria nº 506/85 de 25 de Julho, Dec-Lei nº 376/84 de 30 de Novembro - Regulamentam sobre a segurança e o licenciamento das instalações de fabrico e armazenagem de produtos explosivos.

. A largura da zona de segurança para uma oficina ou paiol permanente é de 150 m, definida a partir do limite exterior do terreno da instalação.

. Na zona de segurança não poderão ser realizadas construções, vias de comunicação ou instalações de transporte de energia, além das inerentes ao serviço do estabelecimento em causa.

. Para além da zona de segurança são definidas distâncias de segurança a vias e edifícios de habitação, de acordo com as tabelas IV ou V da Portaria nº 506/85.

i) ADUTORAS DE ÁGUA

- Não existindo legislação específica sobre esta matéria para as condutas de distribuição de água não afectas á EPAL, são normalmente utilizadas as disposições respeitantes aos aquedutos sob a jurisdição daquela entidade:

- . É interdita a construção ao longo de uma faixa de 10 metros, medida para cada lado do eixo do traçado das condutas de adução ou adução-distribuição de águas;
- . É interdita a execução ao longo da faixa de 1 metro, medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água;
- . Fora dos aglomerados é interdita a plantação de árvores ao longo de uma faixa de 10 metros, medida para cada lado do traçado das condutas de água.

j) EMISSÁRIOS DE ESGOTOS

- À falta de legislação específica sobre esta matéria, são consideradas na prática os seguintes condicionamentos:
 - . É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 metros, medida para cada lado do eixo dos emissários
 - . Fora dos aglomerados é interdita a plantação de árvores ao longo de uma faixa de 10 metros medida para cada lado do eixo dos emissários.

k) LINHAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSÃO E SUB-ESTAÇÕES

- Dec. Reg. nº 1/92 de 18 de Fevereiro - Regulamento de Segurança das Linhas Eléctricas de Alta Tensão.

- . Fixa as condições técnicas a que devem obedecer o estabelecimento e a exploração das linhas eléctricas de alta tensão, aéreas ou subterrâneas, e das linhas de telecomunicação adstritas àquelas e estabelecidas nos mesmos apoios, com vista à protecção de pessoas e coisas e à salvaguarda dos interesses colectivos.

1) IMÓVEIS CLASSIFICADOS

- Dec. nº 20985 de 7 de Março de 1932, Dec. Lei nº 46349 de 20 de Maio de 1965 - Estabelecem zonas de protecção de imóveis classificados como monumentos nacionais e imóveis de interesse público, as quais poderão ser superiores aos 50 metros de servidão geral consagrados na Lei.
- Dec. de 16 de Junho de 1910 - Atribui a classificação de monumento nacional à Igreja de Águas Santas, cuja zona non-aedificandi e zona especial de protecção são fixadas pela Portaria de 23 de Janeiro de 1974; Atribui a classificação de monumento nacional ao Marco Miliário em Espinhosa, sujeito apenas à servidão geral de 50 m consagrada na Lei.
- Dec. Lei nº 205/88 de 15 de Junho - Define quais os técnicos que podem assinar projectos em zonas de protecção de monumentos nacionais e imóveis de interesse público.

m) RODOVIAS

- Dec. Lei nº 380/85 de 26 de Setembro (Plano Rodoviário Nacional) - Define o regime jurídico da rede de estradas nacionais.
- Dec.-Lei nº 64/83 de 3 de Fevereiro - Define as zonas de servidão "non-aedificandi" dos IP's e de todos os novos traçados de estradas sob a jurisdição da JAE.
 - . Desde a aprovação do estudo prévio até à aprovação da planta parcelar do projecto de execução, essa faixa será de 200 metros para cada lado do eixo da estrada.
 - . Após a aprovação da planta parcelar do projecto de execução, a faixa "non-aedificandi" será de 50 metros para cada lado do eixo e nunca menos de 20 metros da zona da estrada, para edifícios; para instalações de carácter industrial, restaurantes, hotéis e congéneres, igrejas, matadouros, etc., será de 70 ou 50 metros do limite de plataforma, consoante esta seja ou não estrada internacional.
- Dec. Lei nº 12/92 de 4 de Fevereiro - Define as zonas de servidão "non-aedificandi" das auto-estradas:
 - Desde a aprovação do estudo prévio até à aprovação da planta parcelar do projecto de execução, essa faixa será de 200 m para cada lado do eixo da estrada e,

centrado em cada nó de ligação, um círculo com 1300 m de diâmetro;

- A partir da aprovação da planta parcelar do projecto de execução, a servidão "non-aedificandi" será de 40 metros a contar da plataforma e nunca a menos de 20 m da zona da auto-estrada, para o caso de edifícios; para instalações de carácter industrial, igrejas, recintos de espectáculos, matadouros e quartéis de bombeiros, será de 70 m a contar do limite de plataforma e nunca menos de 50 m da zona da auto-estrada.
- **Dec-Lei nº 13/71 de 23 de Janeiro** - Licenciamento de obras na área de jurisdição da JAE e que estabelece zonas de servidão "non-aedificandi" para todas as EENN - excepto para as anteriores - de 20, 15, 12 e 10 metros da plataforma, para o caso de edifícios, consoante se trate de estrada internacional, de 1ª, de 2ª ou de 3ª classes, respectivamente.
- **Lei 2110 de 19 de Agosto de 1961** - Regulamento Geral das Estradas e Caminhos Municipais.
 - . Para as estradas municipais, são consideradas faixas de servidão "non-aedificandi", limitadas de cada lado da via por uma linha que dista do seu eixo 6 metros. A Câmara Municipal pode alargar esta faixa até ao máximo de 8 metros.

- . Para os caminhos municipais, são consideradas faixas de servidão "non-aedificandi", limitadas de cada lado da via por uma linha que dista do seu eixo de 4,5 metros. A Câmara Municipal pode alargar esta faixa até ao máximo de 6 metros.

n) FERROVIAS

- Dec. nº 833/76 de 25 de Novembro - Define as áreas "non-aedificandi" de protecção à L.C.F. da Póvoa, até à aprovação do plano ou anteprojecto da sua ampliação.
- Dec. Reg. nº 23/80 de 8 de Julho - Define as áreas "non-aedificandi" de protecção à L.C.F. do Minho entre Ermesinde e S. Romão, até à aprovação do plano ou anteprojecto da sua ampliação.
- Dec. Reg. nº 51/82 de 19 de Agosto - Define as áreas "non-aedificandi" de protecção à L.C.F. do Minho, entre Campanhã e Ermesinde, e Linha da Circunvalação de Leixões, até à aprovação do plano ou anteprojecto da sua ampliação.

o) AEROPORTO E AERÓDROMO

- Dec. Lei nº 45987 de 22 de Outubro de 1964 - Fixa o regime a que ficam sujeitas as zonas confinantes com aeródromos civis e instalações de apoio à aviação civil.

- Dec. Reg. nº 7/83 de 3 de Fevereiro - Define a servidão aeronáutica do aeroporto Dr. Francisco Sá Carneiro.
 - . A área sujeita a servidão compreende as seguintes zonas:
 - zona 1 (zona de ocupação), correspondente à área de terreno ocupada pelo aeroporto e a necessária ao seu plano director de desenvolvimento;
 - zona 2 (zona de protecção);
 - zona 3 (canais operacionais) compreendendo 4 sectores;
 - zona 4 (zona de protecção de radioajudas), compreende 5 sectores;
 - zona 5 (superfície horizontal interior);
 - zona 6 (superfície cónica);
 - zona 7 (superfície horizontal exterior).
 - . As zonas 1 e 2 ficam sujeitas à servidão geral, nos termos do artº 4º do Dec-Lei nº 45987, e as restantes à servidão particular.
- Para o aeródromo de Vilar de Luz, ainda não se encontra instituída e delimitada a respectiva servidão aeronáutica, o que deverá ser realizado através de decreto do MOP. Essa servidão será estabelecida para cada aeródromo em particular, devendo, contudo, respeitar as características técnicas e operacionais definidas pela Direcção-Geral da Aeronáutica Civil. Na

Planta Actualizada de Condicionantes demarcaram-se as **áreas e superfícies de desobstrução** segundo os parâmetros gerais, as quais compreendem as seguintes zonas e onde serão interditos quaisquer trabalhos ou actividades que possam conduzir à criação de obstáculos que ultrapassem as superfícies de aproximação, de descolagem e de transição:

- . **Áreas e superfícies de aproximação e de descolagem**, cujos limites em planta são: um bordo inferior de 150 m de comprimento, perpendicular ao eixo da pista e simétrico em relação àquele, situado a uma distância de 60 m medida horizontalmente a partir da soleira no sentido oposto ao desenvolvimento linear da pista; dois lados que divergem 15% a partir dos extremos do bordo interior; um bordo exterior com 900 m, paralelo ao bordo interior e dele distante 2500 m.
- . **Superfície horizontal interior**, contida num plano horizontal situado 45 m acima de um elemento de referência de altitude e limitada em planta por dois arcos de circunferência de 3500 m de raio e respectivos segmentos tangentes;
- . **Superfície cónica**, estendendo-se a partir da periferia da superfície horizontal interior, com uma inclinação ascendente de 5%, até atingir a altitude

de 60 m acima da superfície horizontal interior;

- . **Superfície de transição**, conjunto de superfícies planas que se estendem, a partir dos bordos da faixa paralela ao eixo da pista e das superfícies de aproximação e de descolagem, com a inclinação ascendente e para o exterior de 20%, até à intersecção com a superfície horizontal interior.

p) EQUIPAMENTOS ESCOLARES

- Dec. Lei nº 37575 de 8 de Outubro de 1949 - Define distâncias mínimas entre construções e os terrenos escolares.
- Dec. Lei nº 44220 de 3 de Março de 1962 - Define os afastamentos mínimos entre recintos escolares e os cemitérios e estabelecimentos insalubres, incómodos e perigosos.
- **Outros condicionamentos a ter em conta:**
 - . É interdita a edificação de qualquer construção a uma distância inferior a uma vez e meia a altura da construção e nunca inferior a 12 metros, de qualquer recinto escolar existente ou previsto. Contudo, como regra corrente, considera-se que estes afastamentos deverão ser calculados de modo a que uma linha traçada a partir de qualquer ponto das extremas

sul, nascente e poente do terreno escolar e formando um ângulo de 35° com o plano horizontal que passa por esse ponto, não encontre quaisquer obstáculos.

Na extrema norte do terreno o ângulo poderá ser de 45° .

. Para além destas distâncias mínimas referidas e aplicáveis a todos os recintos escolares, poderão ainda ser definidas zonas de protecção mais amplas, quando se considere que aqueles afastamentos não são suficientes para garantir os correctos enquadramento arquitectónico e integração urbanística.

. Embora a legislação em vigor exija um afastamento mínimo de 200 m entre as escolas e os cemitérios ou estabelecimentos insalubres, incómodos e perigosos, é norma corrente, face à desactualização de tal lei, definir esses afastamentos caso a caso, de acordo com os factores topográficos, climatéricos e de uso do solo de âmbito local.

Porto, Dezembro de 1993

