

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

## Resolução do Conselho de Ministros n.º 50/93

A Assembleia Municipal de Cuba aprovou, em 12 de Fevereiro de 1993, o seu Plano Director Municipal.

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

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

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

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

Verifica-se, ainda, a conformidade formal do Plano Director Municipal de Cuba com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, nomeadamente com as que dispõem sobre as Reservas Ecológica e Agrícola Nacionais.

Mais se verifica a articulação deste Plano com outros planos municipais de ordenamento do território e com outros planos, programas e projectos de interesse para outro município ou supramunicipais, de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Considerando o disposto no n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro:

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

Ratificar o Plano Director Municipal de Cuba.

Presidência do Conselho de Ministros, 22 de Abril de 1993. — O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

## Regulamento do Plano Director Municipal de Cuba

## CAPÍTULO I

## Área de intervenção, conteúdo e prazo de vigência do Plano Director Municipal

Artigo 1.º — 1 — O Plano Director Municipal aplica-se a toda a área do concelho de Cuba, com os limites expressos na planta de ordenamento à escala 1:25 000.

2 — A planta de ordenamento, a planta de condicionantes e o presente Regulamento constituem os elementos fundamentais do Plano.

3 — São elementos complementares da planta de ordenamento as cartas dos aglomerados urbanos do concelho de Cuba, à escala 1:5000, onde se encontram definidos com maior rigor os respectivos perímetros urbanos e as diferentes classes de uso dominante do solo.

Art. 2.º Todas as acções de iniciativa pública, privada ou cooperativa que se traduzam na alteração do uso do solo na área de intervenção do Plano respeitarão obrigatoriamente as disposições do presente Regulamento e da planta de ordenamento.

Art. 3.º O prazo máximo de vigência do Plano Director Municipal é de 10 anos a contar da publicação da sua ratificação no *Diário da República*.

## CAPÍTULO II

## Conceitos urbanísticos e sua aplicabilidade

Art. 4.º — 1 — Para efeitos deste Regulamento e com o intuito de uniformizar a sua aplicabilidade nos planos de urbanização, planos de pormenor e projectos de loteamento, adoptam-se os seguintes conceitos urbanísticos:

- a) Superfície do terreno (S) — mede a área de projecção do terreno no plano horizontal de referenciação cartográfica;
- b) Superfície bruta (Sb) — área total do terreno sujeito a uma intervenção ou unidade funcional específica, abstraindo da sua compartimentação, parcelamento e distribuição do solo pelas diversas categorias do uso urbano. A superfície bruta é igual ao somatório das áreas de terreno afecto às diversas categorias de uso;
- c) Superfície líquida (Sl) — é a área bruta a que se retiram as áreas de equipamento urbano;
- d) Superfície do lote (S lote) — área do solo de uma unidade cadastral mínima para utilização urbana (resultante de uma operação de loteamento);
- e) Superfície de implantação (Si) — área resultante da projecção horizontal dos edifícios delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas;
- f) Superfície total de pavimentos ou a área de construção (STP) — é medida pelo extradorso das paredes exteriores e corresponde ao somatório das áreas dos tectos (ou dos pavimentos cobertos) a todos os níveis da edificação, incluindo escadas e caixas de elevadores acima e abaixo do solo;
- g) Índice de utilização (i) — também designado por índice de construção de um terreno, é definido pela relação entre a área de construção (superfície total de pavimentos) e a área do terreno;
- h) Índice de ocupação — é a relação entre a superfície de implantação (Si) e a área do terreno (S) que serve de base à operação;
- i) Densidade populacional — é o quociente entre a população e a área de solo que utiliza para o uso habitacional (hab./ha);
- j) Densidade habitacional — é o quociente entre o número de fogos e a superfície de solo que está afectada a este uso (fog./ha);
- l) Índice de cedência — é a razão entre a área de terreno cedida e a área total do terreno objecto de estudo de urbanização;
- m) Volumetria máxima — é o volume máximo da edificação por cada unidade de área de construção.

## CAPÍTULO III

## Áreas de servidão administrativa

## SECÇÃO I

## Espaços canais

Art. 5.º Entendem-se por «espaços canais» os corredores activados por infra-estruturas e que têm efeito de barreira física dos espaços que os marginam, definidos na alínea h) do n.º 4 do artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

## SUBSECÇÃO I

## Servidão rodoviária

Art. 6.º O regime jurídico que regula a rede nacional de estradas encontra-se expresso no Plano Rodoviário Nacional e no Decreto-Lei n.º 380/85, onde se definem duas redes, nomeadamente a rede nacional fundamental e a rede nacional complementar.

1 — A rede nacional complementar no concelho é constituída pela estrada nacional n.º 258-1 (troço compreendido entre Cuba e o limite do concelho de Beja, nas proximidades de São Matias).

2 — As estradas e caminhos municipais são os seguintes:

- Estrada municipal n.º 522;
- Caminho municipal n.º 1004;
- Caminho municipal n.º 1004-1;
- Caminho municipal n.º 1007;
- Caminho municipal n.º 1008;
- Caminho municipal n.º 1008-1;
- Caminho municipal n.º 1009.

Art. 7.º As faixas de protecção a observar relativamente à rede nacional de estradas variam em função do tipo de ocupação a con-

siderar, devendo respeitar o especificado na legislação existente sobre esta matéria, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro, e o Decreto-Lei n.º 64/83, de 3 de Fevereiro.

Art. 8.º Nas estradas e caminhos municipais em caso algum deverão ser permitidas construções a menos de 5 m da zona da estrada.

Art. 9.º As zonas de respeito definidas nos dois artigos anteriores, quando estas vias atravessam o interior dos perímetros urbanos, são definidas pelos planos de urbanização e ou planos de pormenor através dos respectivos regulamentos.

## SUBSECÇÃO II

### Servidão ferroviária

Art. 10.º É interdita a construção de edificações a distância inferior a 10 m medida a partir da aresta superior da escavação ou da aresta inferior do talude do aterro ou da borda exterior ao caminho. Esta distância pode ser aumentada quando a segurança da circulação ferroviária o exigir ou quando houver necessidade de ampliar as infra-estruturas.

## SUBSECÇÃO III

### Servidões das redes de distribuição de energia eléctrica e instalações de transformação

Art. 11.º Na proximidade de edifícios, as linhas eléctricas de alta tensão deverão observar os seguintes condicionamentos:

- 1) Afastamentos mínimos de 3 m para linhas de tensão nominal igual ou inferior a 60 kV e de 4 m para linhas de tensão nominal ou superior a 60 kV. Estas distâncias deverão ser aumentadas de 1 m quando se tratar de coberturas em terraço;
- 2) Os troços de condutores que se situem junto de edifícios a um nível igual ou inferior ao ponto mais alto das paredes não poderão aproximar-se dos edifícios de uma distância inferior à diferença dos referidos níveis, acrescidos de 5 m.

## SUBSECÇÃO IV

### Servidões do sistema de captação, adução e distribuição de água

Art. 12.º Esta área de jurisdição visa o estabelecimento de condicionamentos de protecção aos sistemas públicos de fornecimento de água-sistema de captação, adução e distribuição de água e para garantia de execução das infra-estruturas projectadas.

1 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 10 m medida para um e outro lado do traçado das condutas de adução de água, adução-distribuição de água.

2 — É interdita a execução de construção ao longo da faixa de 1 m medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água.

3 — Fora das zonas urbanas é interdita a plantação de árvores ao longo da faixa de 10 m medida para cada lado do traçado das condutas de água. Nas zonas urbanas a largura da faixa de protecção será considerada caso a caso.

4 — Não é permitido, sem licença, executar quaisquer obras nas faixas de terreno que se estendem 10 m para cada lado das linhas que alimentam as zonas dos aquedutos e que se denominam «faixas de respeito».

## SUBSECÇÃO V

### Servidões do sistema de drenagem e tratamento de esgotos

Art. 13.º Esta área de jurisdição visa o estabelecimento de condicionamentos de protecção ao sistema de drenagem e tratamento de esgotos.

1 — Fora das zonas urbanas é interdita a construção de edifícios e a plantação de árvores ao longo da faixa de 10 m medida para cada lado do eixo dos emissários e interceptores dos sistemas de drenagem de águas residuais. Nas zonas urbanas a largura da referida faixa será considerada caso a caso, na apreciação dos projectos de construção e de arranjo dos espaços exteriores.

2 — É interdita a construção de edifícios sobre colectores de redes de esgoto, públicos ou particulares. Nos casos em que não seja possível outra solução, as obras deverão ser efectuadas de forma que os colectores fiquem completamente estanques e sejam visitáveis.

3 — Fora das zonas urbanas e numa faixa de 400 m medida a partir do limite da vedação das zonas afectas a estações de tratamento de águas residuais, é interdita a construção de edifícios e a abertura de poços, furos ou o estabelecimento de captações de água que se destinem a rega ou consumo doméstico.

## SUBSECÇÃO VI

### Servidões das instalações de tratamento e destino final de resíduos sólidos

Art. 14.º Na presente área visa-se o estabelecimento de condicionamentos à localização de instalações de tratamento e destino final de resíduos sólidos, tendo em vista o seu isolamento.

1 — No uso do solo desta servidão devem observar-se os seguintes condicionamentos:

- a) É interdita a instalação de depósitos de resíduos sólidos a menos de 400 m dos limites dos perímetros urbanos definidos na carta de ordenamento;
- b) Numa faixa de 400 m medida a partir do limite da vedação da área do depósito, são apenas permitidas explorações florestais e é interdita a abertura de poços, furos ou o estabelecimento de captações de água que se destinem a rega ou consumo doméstico.

## SECÇÃO II

### Servidões do domínio público hídrico

Art. 15.º — 1 — São áreas afectas a recursos hídricos, nos termos da legislação em vigor e do presente Regulamento:

- a) Linhas de água não navegáveis nem fluviáveis e respectivas margens de 10 m além do limite do leito (em condições de caudal médio);
- b) Margens de 30 m além do limite do leito (em condições de cheia média) de outras águas navegáveis ou fluviáveis (lagoas e albufeiras);
- c) As albufeiras de águas públicas, a respectiva zona de protecção (definida nos termos da legislação em vigor) e a bacia hidrográfica;
- d) Os perímetros de protecção a captações subterrâneas para abastecimento público.

2 — O regime de propriedade, as servidões, as restrições e os usos dos leitos, margens e zonas adjacentes das linhas de água e das águas navegáveis ou fluviáveis regulam-se pelo disposto na legislação vigente, nomeadamente nos Decretos-Leis n.ºs 468/71, de 5 de Novembro, 53/74, de 15 de Fevereiro, e 89/87, de 26 de Fevereiro.

## SUBSECÇÃO I

### Albufeira de Alvito

Art. 16.º A albufeira de Alvito e a respectiva zona de protecção deverão ser objecto de um plano de ordenamento a elaborar de acordo com a legislação vigente sobre esta matéria.

Art. 17.º Na albufeira de Alvito são interditas as seguintes actividades:

- 1) É proibida a pesca profissional;
- 2) A captura do lagostim-vermelho-da-luisiana (*Procambarus clarkii* Girard) e a pesca desportiva de espécies exóticas, à excepção do achigão (*Micropterus salmoides*), são livres em toda a albufeira;
- 3) É proibida a aquacultura;
- 4) Nos termos do Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro, é proibida a navegação a motor na albufeira de Alvito, assim como todas as competições desportivas e outras actividades que utilizem embarcações a motor;
- 5) Exceptua-se do disposto no número anterior a utilização de embarcações a motor em serviços públicos de transporte para atravessamento da albufeira, acções de socorro e vigilância e outras de apoio à utilização pública da albufeira;
- 6) Nos casos previstos no número anterior, as embarcações utilizarão obrigatoriamente óleos biodegradáveis, nos termos do artigo 3.º, n.º 2, alínea c), do Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro, alterado pelo Decreto Regulamentar n.º 37/91, de 23 de Julho.

Art. 18.º — 1 — Nos termos do Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro, alterado pelo Decreto Regulamentar n.º 37/91, de 23 de Julho, a zona de protecção da albufeira de Alvito é constituída por uma faixa com a largura de 500 m contada a partir da linha do nível de pleno armazenamento (NPA) e medida na horizontal.

2 — Nos termos do mesmo diploma, na zona de protecção da albufeira são proibidas as seguintes actividades:

- a) O estabelecimento de indústrias que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto;

- b) A instalação de explorações pecuárias intensivas, incluindo as avícolas;
- c) O armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos;
- d) O emprego de pesticidas, a não ser com autorização especial, que só deverá ser concedida, a título excepcional, em casos justificados e condicionados quanto às zonas a tratar e quanto à natureza, características e doses dos produtos a usar;
- e) O emprego de adubos químicos azotados ou fosfatados, nos casos que impliquem risco de contaminação da água destinada ao abastecimento de populações ou de eutrofização da albufeira;
- f) O lançamento de excedentes de pesticidas ou de caldas pesticidas e de águas de lavagem com uso de detergentes;
- g) A descarga ou infiltração no terreno, de esgotos de qualquer natureza, não devidamente tratados e, mesmo tratados, quando seja viável o seu lançamento a jusante da albufeira ou quando excedam determinados valores, a fixar pelos serviços competentes, além de outros parâmetros, dos teores de fósforo, azoto, carbono, mercúrio e outros metais pesados (como o chumbo e o cádmio) e pesticidas.

3 — Na zona de protecção são interditas todas as actividades que aumentem de forma significativa a erosão do solo e o transporte sólido para a albufeira, nomeadamente:

- a) A lavoura das encostas adjacentes segundo a linha de maior declive;
- b) A constituição de depósitos de terras soltas em áreas declivosas e sem dispositivos que evitem o seu arraste;
- c) A constituição de depósitos de entulho ou de ferro-velho.

Art. 19.º Nos termos do Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro, na zona reservada, com a largura de 50 m a partir da linha do NPA, não são permitidas quaisquer construções que não sejam de infra-estruturas de apoio à utilização da albufeira.

Art. 20.º As actividades a desenvolver nas bacias hidrográficas das albufeiras destinadas a abastecimento público obedecerão às seguintes condições:

- a) Todos os efluentes domésticos, industriais ou pecuários serão obrigatoriamente objecto de tratamento completo na instalação própria, sem o que não poderão ser rejeitados na rede de drenagem natural;
- b) O licenciamento de novas actividades nestas áreas carece de apresentação prévia do projecto das instalações de tratamento, referidas na alínea anterior.

## SUBSECÇÃO II

### Captações de água subterrâneas

Art. 21.º — 1 — Os perímetros de protecção a captações subterrâneas são de dois tipos:

- a) Perímetros de protecção próxima, num raio de 20 m em redor da captação;
- b) Perímetros de protecção à distância, num raio de 100 m em torno da captação;

2 — Nos perímetros de protecção próxima não devem existir:

- a) Depressões onde se possam acumular as águas fluviais;
- b) Linhas de água não revestidas;
- c) Caixas ou caleiras subterrâneas sem esgoto devidamente tratado;
- d) Canalizações, fossas ou sumidouros de águas negras;
- e) Habitações;
- f) Instalações industriais;
- g) Culturas adubadas, estrumadas ou regadas.

Art. 22.º Nos perímetros de protecção à distância 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 quaisquer espécies dos géneros *Eucalyptus*, *Acacia* e *Ailanthus*.

Art. 23.º Não devem ser localizadas nos perímetros de protecção a captações subterrâneas, a menos que providas de esgoto distante ou tratamento completo:

- a) Nitreiras, currais, estábulos, matadouros, etc.;
- b) Instalações sanitárias;

- c) Indústrias de produtos químicos tóxicos, adubos, celulose, pasta de papel, tinturaria, têxteis, curtumes, cerveja, destilarias, conservas, preparação de carnes, farinha de peixe, sabão, aglomerados de cortiça, etc.

## SECÇÃO III

### Serviços e marcos geodésicos

Art. 24.º — 1 — Os marcos geodésicos de triangulação têm zonas de protecção que abrangem uma área em redor, com um raio mínimo de 15 m.

2 — O aumento da zona de protecção é determinado, caso a caso, em função da visibilidade que deve ser assegurada.

## SECÇÃO IV

### Serviços ao património edificado

Art. 25.º — 1 — A protecção ao património edificado é regulamentada pela seguinte legislação:

Decreto n.º 20 985, de 7 de Março de 1932;

Decreto n.º 21 875, de 18 de Novembro de 1932 (alterado pelos Decretos n.ºs 31 467, de 19 de Agosto de 1941, e 34 993, de 11 de Outubro de 1945);

Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933;

Lei n.º 2032, de 11 de Junho de 1939;

Artigo 124.º do REGEU;

Lei quadro do património, Lei n.º 13/85, de 6 de Julho;

Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho.

Abrange os monumentos nacionais, imóveis de interesse público e valores concelhios através do estabelecimento de zonas de protecção, que poderão incluir zonas *non aedificandi* ou condicionamentos especiais para a realização de obras, com base na legislação em vigor.

2 — O património construído existente na área do município de Cuba encontra-se descrito no capítulo VI, Espaços culturais e naturais, secção III, deste Regulamento.

Art. 26.º Os monumentos nacionais, os imóveis de interesse público e os de valor concelhio têm uma zona de protecção que abrange a área envolvente do imóvel até 50 m contados a partir dos seus limites, sem prejuízo de aplicação de regimes que estabelecem zonas de protecção superiores a 50 m.

Art. 27.º Nas zonas de protecção dos monumentos nacionais e dos imóveis de interesse público não é permitido executar quaisquer obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução, em edifícios ou terrenos, sem o parecer favorável do Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico (IPPAA).

Igual autorização é necessária para a criação ou transformação de zonas verdes ou para qualquer movimentação de terras ou dragagens.

Art. 28.º Na fase de instrução do processo de classificação de um imóvel, os terrenos ou edifícios localizados na respectiva zona de protecção não podem ser alienados, demolidos, expropriados, restaurados ou transformados sem autorização expressa do IPPAA.

Art. 29.º Nas zonas de protecção de imóveis classificados, os projectos de construção ou de reconstrução só poderão ser subscritos por arquitectos.

## CAPÍTULO IV

### Espaços urbanos e urbanizáveis

## SECÇÃO I

### Disposições gerais

Art. 30.º Entendem-se por espaços urbanos aqueles que são caracterizados pelo elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção [alínea a) do n.º 1 do artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro].

Art. 31.º Entendem-se por espaços urbanizáveis aqueles que podem vir a adquirir as características dos espaços urbanos e geralmente designados por áreas de expansão [alínea b) do n.º 1 do artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março].

Art. 32.º Os espaços urbanos e urbanizáveis que se encontram identificados na planta de ordenamento, à escala 1:25 000, e nas plantas n.ºs 65 e 66, à escala 1:5000, compreendem as seguintes categorias de unidades operativas de planeamento e gestão:

- a) Áreas residenciais;
- b) Áreas para equipamentos;
- c) Áreas turísticas.

Art. 33.º Áreas residenciais são aquelas onde predomina a função habitacional.

Art. 34.º Áreas para equipamentos são aquelas onde o uso do solo é predominantemente destinado a equipamentos.

Art. 35.º Áreas turísticas são aquelas que se destinam predominantemente a empreendimentos turísticos indiferenciados (hóteis, parques de campismo, aldeamentos turísticos, conjuntos turísticos, etc.).

Art. 36.º Os perímetros urbanos demarcados nas plantas n.ºs 65 e 66 observam o disposto no n.º 2 do artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, sendo definidos como o conjunto do espaço urbano, do espaço urbanizável e dos espaços industriais que lhe sejam contíguos.

Art. 37.º A transformação das áreas urbanas existentes será regulamentada por planos de urbanização, planos de pormenor e planos de salvaguarda e valorização, em complemento das disposições definidas no presente Regulamento.

Art. 38.º Não se encontram abrangidos pelo estipulado no artigo anterior os casos isolados de simples mudança de uso, sempre que estes impliquem a implantação de actividades, e os casos de beneficiação, recuperação, alteração ou reconstrução dos edifícios, desde que essas acções não ponham em causa os padrões urbanísticos e estéticos da zona onde se integram.

Art. 39.º Os espaços urbanizáveis, enquanto áreas de expansão dos aglomerados, deverão ser objecto de planos de pormenor, onde se defina e regulamente o uso do solo em conformidade com o presente Regulamento.

Art. 40.º Os planos de urbanização, os planos de pormenor e os planos de salvaguarda e valorização a elaborar para os aglomerados urbanos deverão conter os condicionamentos relativos à demolição, reconstrução ou alteração de edifícios, designadamente nas zonas antigas dos centros urbanos, em especial nas áreas de protecção dos monumentos, conjuntos ou sítios.

Art. 41.º Nos planos de urbanização a elaborar deverão ser definidas as zonas a sujeitar a planos de pormenor e de salvaguarda e valorização.

Art. 42.º De acordo com o Decreto-Lei n.º 448/91 e a Portaria n.º 1182/92, nas operações de loteamento, os proprietários e demais titulares de direitos reais a lotear cedem gratuitamente à Câmara Municipal parcelas de terreno para espaços verdes públicos e de utilização colectiva, infra-estruturas, designadamente arruamentos viários e pedonais, e equipamentos públicos, que, de acordo com a operação de loteamento, devem integrar o domínio público.

Art. 43.º A Câmara Municipal pode definir, caso a caso, no estabelecimento de condições para a passagem de alvarás de loteamento, a percentagem de fogos destinados à habitação social.

## SECÇÃO II

### Disposições particulares

Art. 44.º Consideram-se aglomerados urbanos existentes no concelho de Cuba as povoações de Cuba, Vila Alva, Vila Ruiva, Albergaria dos Fusos e Faro do Alentejo.

## SUBSECÇÃO I

### Áreas residenciais

Art. 45.º O espaço urbano existente deverá ser conservado e consolidado.

Art. 46.º As construções existentes deverão, como regra geral, ser conservadas, restauradas ou remodeladas.

Art. 47.º As novas construções deverão integrar-se na escala ambiental e volumétrica da área em que se inserem.

Art. 48.º A superfície total de pavimentos (STP) das construções existentes deverá ser mantida, exceptuando-se os seguintes casos:

- a) Pequenas obras de ampliação, necessárias para dotar os edifícios com um mínimo de condições de habitabilidade, designadamente instalações sanitárias;
- b) Situações em que, inequivocamente, seja necessário aumentar a STP para melhorar a imagem e ou a funcionalidade do conjunto urbano.

Art. 49.º Apenas serão permitidas demolições totais de edifícios cuja conservação não seja tecnicamente recomendável ou que, reconhecidamente, não apresentem valor arquitectónico próprio.

Art. 50.º Nas obras de reconstrução após demolição deverá igualmente ser mantida a STP das construções demolidas, com as ressalvas atrás enunciadas.

Art. 51.º Nos novos edifícios, o número máximo de pisos acima do solo será o seguinte:

- 1) Na vila de Cuba, o número máximo de pisos será definido nos respectivos planos de urbanização e planos de pormenor, tomando como base as volumetrias existentes, sobretudo nas zonas mais sensíveis, não podendo, em qualquer caso, ultrapassar três pisos;
- 2) Nos aglomerados urbanos de Faro do Alentejo, Albergaria dos Fusos, Vila Alva e Vila Ruiva, o número máximo de pisos é de dois.

Art. 52.º As densidades populacionais máximas a observar nos espaços urbanizáveis (expansões urbanas) são de:

- 1) Vila de Cuba — 100 habitantes/ha;
- 2) Vila Alva, Vila Ruiva e Faro do Alentejo — 75 habitantes/ha;
- 3) Albergaria dos Fusos — 50 habitantes/ha.

Para além destes valores, os planos de urbanização e os planos de pormenor dos aglomerados urbanos definirão o índice de construção das diversas zonas residenciais, bem como as prescrições a que deverá obedecer o estacionamento de veículos.

Art. 53.º Nas áreas residenciais o estacionamento automóvel deverá observar o disposto na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

## SUBSECÇÃO II

### Áreas para equipamentos

Art. 54.º De uma forma geral, as áreas destinadas a equipamentos colectivos inserem-se no tecido urbano/urbanizável, sendo a sua superfície total de pavimento função do tipo de equipamento considerado.

Art. 55.º A área destinada a equipamentos colectivos, prevista a norte da vila de Cuba, junto à estrada nacional n.º 258-1, e devido à sua grande dimensão, deverá ser sujeita a um plano de pormenor, devendo contemplar, entre outras, as seguintes zonas: campo da feira, campos de ténis e outros equipamentos desportivos, praça de touros, campo de tiro, pista de corrida para galgos e um parque de campismo.

## SUBSECÇÃO III

### Áreas turísticas

Art. 56.º As áreas com vocação turística, delimitadas na planta de ordenamento e na planta anexa n.º 65, serão sujeitas a planos de pormenor, onde serão definidas as suas características, com obediência ao que se estabelece nesta secção e na legislação em vigor.

Art. 57.º Os planos de pormenor referidos no número anterior deverão conter, obrigatoriamente, projectos de arranjo de espaços exteriores.

Art. 58.º As áreas com vocação turística deverão ser dotadas de sistemas de infra-estruturas próprios, nomeadamente de drenagem de águas residuais e respectivo tratamento.

Art. 59.º A densidade populacional máxima permitida nas áreas turísticas incluídas nos perímetros urbanos é de 75 habitantes/ha.

## SECÇÃO III

### Turismo de habitação, turismo rural, agroturismo e estabelecimentos hoteleiros

Art. 60.º Nas explorações agrícolas poderão ser criados, nos termos da legislação em vigor, empreendimentos de turismo de habitação, turismo rural e agroturismo, bem como estabelecimentos hoteleiros em geral.

1 — Estes empreendimentos deverão, de preferência, apoiar-se em construções já existentes, de forma a contribuir para recuperar e valorizar o património arquitectónico rural em que é rico o concelho de Cuba.

Art. 61.º O número máximo de pisos permitido na construção de edifícios nos espaços destinados a turismo, no exterior dos aglomerados, é de dois pisos.

Art. 62.º Nas proximidades da albufeira de Alvito define-se uma área de vocação turística, onde se prevê a instalação de equipamento turístico indiferenciado, com as necessárias instalações de apoio.

1 — Não será permitida a ocupação com quaisquer construções numa faixa de 100 m em torno da albufeira, medida a partir da linha do NPA.

2 — Os efluentes produzidos pelas instalações turísticas e recreativas deverão observar o disposto no artigo 18.º deste Regulamento.

3 — O índice de construção máximo é de 0,06.

Art. 63.º O abate de árvores resultante da implantação de instalações turísticas e recreativas deve ser reduzido ao mínimo indispensável.

## CAPÍTULO V

### Espaços industriais

Art. 64.º Designam-se por espaços industriais os que se destinam a actividades transformadoras e serviços próprios, apresentando elevado nível de infra-estruturação, de acordo com a alínea c) do n.º 1 do artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 69/90.

Art. 65.º Os espaços industriais encontram-se delimitados na planta de ordenamento e nas plantas complementares n.ºs 65 e 66 e subdividem-se em espaço industrial existente e proposto.

## SECÇÃO I

### Espaços industriais propostos

Art. 66.º Os espaços industriais propostos deverão ser objecto de um plano de pormenor que tenha em consideração a legislação em vigor, designadamente o Decreto-Lei n.º 109/91 e o Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março, não devendo contemplar estabelecimentos industriais de classe A.

Art. 67.º No espaço industrial proposto para a vila de Cuba poderão ser licenciadas novas indústrias das classes B, C e D, não poluentes.

Art. 68.º No espaços industriais propostos para Faro do Alentejo, Vila Alva e Vila Ruiva, apenas serão licenciadas novas indústrias das classes C e D, não poluentes.

Art. 69.º A construção de estabelecimentos industriais deverá obedecer às seguintes prescrições:

- 1) Índice de construção máximo — 0,4;
- 2) Cércua máxima — 7 m, exceptuando casos de instalações especiais devidamente justificados.

Art. 70.º O estacionamento de veículos nos espaços industriais deverá processar-se dentro de cada lote, na proporção de um lugar por cada 150 m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

1 — Quando a área do lote for superior a 1000 m<sup>2</sup>, a área de estacionamento obrigatória será equivalente a um lugar por cada 100 m<sup>2</sup> de área coberta total de pavimentos.

2 — Em qualquer dos casos deverá ser prevista, no interior de cada lote, a área necessária ao estacionamento de veículos pesados, em número a determinar caso a caso, em função do tipo de indústria a instalar.

## SECÇÃO II

### Espaços industriais existentes

Art. 71.º A localização de novas indústrias nos espaços intersticiais do tecido urbano existente deverá ter em consideração a legislação em vigor, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 109/91 e o Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março, e ainda o Decreto-Lei n.º 186/90, de 6 de Junho, bem como as prescrições expressas nos artigos 69.º e 70.º deste Regulamento.

Art. 72.º As indústrias classificadas de classe D poderão exercer-se quer em edifícios próprios, quer em edifícios destinados a outras finalidades, inclusive habitacional, desde que se observem as restrições impostas a estas actividades expressas em legislação específica sobre esta matéria, em especial no que diz respeito às limitações decorrentes de eventuais incómodos causados a terceiros.

## CAPÍTULO VI

### Espaços culturais e naturais — Rede de protecção e valorização ambiental

## SECÇÃO I

### Áreas abrangidas e disposições gerais

Art. 73.º Os espaços culturais e naturais constituem a rede de protecção e valorização ambiental do concelho de Cuba (RPVA), que tem como objectivo garantir a salvaguarda do equilíbrio ambiental,

a protecção e ou recuperação de recursos biofísicos e a prevenção de degradações, sendo constituída pelas áreas seguintes, identificadas na planta de ordenamento:

- 1) Montado de sobre ou misto, com funções predominantes de protecção e recuperação;
- 2) Montado de azinho, com funções predominantes de protecção e recuperação;
- 3) Outras áreas a afectar a sistemas florestais ou silvo-pastoris, com funções predominantes de protecção e recuperação;
- 4) Outras áreas da RPVA (áreas abrangidas pela Reserva Ecológica Nacional).

Art. 74.º — 1 — Nas áreas da RPVA as funções de protecção e recuperação prevalecem sobre as funções de produção quando se verifique incompatibilidade.

2 — Sempre que a utilização destas áreas esteja a contribuir para o agravamento das degradações existentes, nomeadamente no que se refere à produtividade dos solos, à destruição da vegetação e da fauna, podem tais utilizações ser interditas, por deliberação fundamentada da Câmara Municipal, cabendo recurso desta decisão para a Assembleia Municipal.

3 — Nas áreas da RPVA só se admitem novas construções desde que se destinem às actividades agrícola e florestal, para habitação do proprietário ou titular dos direitos de exploração, para alojamento de trabalhadores permanentes, bem como as destinadas a actividades e empreendimentos turísticos previstos no artigo 60.º deste Regulamento.

4 — O número máximo de pisos é de dois.

5 — Sem prejuízo da legislação específica aplicável, são interditas as seguintes acções:

- a) A instalação de parques de sucata, lixeiras, nitreiras e depósitos de materiais de construção;
- b) A florestação ou reflorestação com espécies de crescimento rápido.

6 — Carecem de licença municipal as seguintes acções:

- a) A abertura de novas explorações de inertes a céu aberto, conforme o Decreto-Lei n.º 89/90, de 16 de Março;
- b) A alteração da topografia do terreno;
- c) A abertura de caminhos (excepto os de acesso às construções autorizadas);
- d) A abertura de poços ou furos para a captação de água;
- e) Novas construções, remodelações e ampliações de edifícios já existentes;
- f) A colocação de painéis publicitários.

## SECÇÃO II

### Montados

Art. 75.º Sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 172/88, de 16 de Maio, e na legislação específica dos montados de sobre e azinho, a conversão dos montados existentes nestas áreas só poderá ser permitida após parecer favorável da Câmara Municipal.

1 — Nas áreas de montado de sobre não são permitidas as culturas arvenses nem as mobilizações do solo, excepto mobilizações ligeiras para instalação de pastagens permanentes.

## SECÇÃO III

### Património edificado

Art. 76.º Os valores patrimoniais existentes no concelho de Cuba encontram-se classificados como «monumentos nacionais» e «imóveis de interesse público». Considera-se ainda a figura de «imóvel em vias de classificação». As áreas de protecção incluem zonas *non aedificandi* ou condicionamentos especiais para a realização de obras com base na legislação em vigor.

Art. 77.º O património edificado protegido existente no concelho de Cuba é constituído por:

- 1) Monumento nacional:

Ponte romana sobre a ribeira de Odivelas (Decreto n.º 47 984, de 6 de Outubro de 1967);

- 2) Imóveis de interesse público:

a) Igreja matriz de Vila Alva (Decreto n.º 28/82, de 26 de Fevereiro);

b) Igreja matriz de Vila Ruiva (Decreto n.º 28/82, de 26 de Fevereiro);

c) Igreja matriz de São Vicente, em Cuba (Decreto n.º 28/82, de 26 de Fevereiro);

3) Imóveis em vias de classificação:

- a) Ermida de Nossa Senhora da Represa;
- b) Ermida de São Bartolomeu.

Art. 78.º Para além do património edificado classificado e referido no artigo anterior, existem ainda no concelho de Cuba inúmeros testemunhos do passado, que, não se encontrando classificados ou em vias de classificação, deverão ser objecto de proposta de classificação, dado que inegavelmente têm um importante valor histórico e artístico:

- 1) Represa romana, junto ao entroncamento da estrada nacional n.º 258-1 com a estrada nacional n.º 522;
- 2) Igreja do Convento do Carmo (Hospital da Misericórdia), do século XVII, em Cuba;
- 3) Ermida de São Pedro, do século XVI, em Cuba;
- 4) Ermida de Nossa Senhora da Conceição da Rocha (antiga Ermida de São Brás), do século XVI, em Cuba;
- 5) Ermida de São Sebastião, do século XVII, em Cuba;
- 6) Igreja da Misericórdia, do século XVII, em Vila Alva;
- 7) Capela do Senhor dos Passos, do século XVIII, em Vila Alva;
- 8) Igreja de São João, em Vila Alva;
- 9) Igreja de Santo António, em Vila Alva;
- 10) Igreja da Misericórdia, do século XVI, em Vila Ruiva;
- 11) Igreja do Senhor da Ladeira, em Vila Ruiva;
- 12) Casa da Câmara, em Vila Ruiva;
- 13) Igreja de Nossa Senhora da Visitação ou do Outeiro;
- 14) Ponte sobre o barranco da Formiga;
- 15) Igreja de São Luís, em Faro do Alentejo.

Art. 79.º Para além do património referido no artigo anterior, devem ser protegidos e preservados os sítios arqueológicos que a seguir se enumeram [qualquer pretensão de intervenção nas suas imediações (num raio de 50 m) deverá ser condicionada a parecer e eventual actuação dos técnicos de arqueologia do IPPAR]:

- 1) Anta da Fareloa;
- 2) Anta de Cima;
- 3) Anta da Formiga;
- 4) Anta do Monte da Ribeira;
- 5) Poço dos Três/Outeiro do Tijolo;
- 6) Monte das Passadeiras;
- 7) Cabeço do Monte dos Bispos;
- 8) Monte da Cavaleira;
- 9) Panasqueira;
- 10) Palhetas I;
- 11) Palhetas II;
- 12) Monte dos Azinhais;
- 13) Fonte dos Carvalhos;
- 14) Outeiro da Mina;
- 15) Monte do Outeiro;
- 16) Chancra;
- 17) Chancra (necrópole);
- 18) Panasca/Quinta da Esperança;
- 19) Romana Nora I;
- 20) Romana Nora II;
- 21) Chaminé;
- 22) Aroeira I;
- 23) Aroeira II.

Art. 80.º Os achados avulsos de bens arqueológicos ficarão sujeitos ao quadro geral da Lei n.º 13/85, conforme o seu artigo 39.º:

1 — Quem tiver encontrado ou encontrar em terreno público ou particular, incluindo em meio submerso, quaisquer testemunhos arqueológicos fica obrigado a dar imediato conhecimento à autoridade local, que, por sua vez, informará de imediato o Ministério da Cultura, a fim de serem tomadas providências convenientes.

2 — A autoridade local assegurará a salvaguarda desses testemunhos, nomeadamente recorrendo a entidades científicas de reconhecida idoneidade que efectuem estudos na região, sem prejuízo da imediata comunicação ao Ministério da Cultura.

O património edificado em zonas urbanas deve ser objecto de estudo, delimitação e abrangido por planos de salvaguarda e protecção. Nos aglomerados urbanos do concelho deve ser dada prioridade ao levantamento e protecção dos núcleos antigos.

## CAPÍTULO VII

### Espaços agrícolas (áreas com aptidão agrícola dominante)

#### SECÇÃO I

##### Áreas abrangidas e disposições gerais

Art. 81.º — 1 — Os espaços agrícolas são constituídos pelas áreas com aptidão agrícola dominante, identificadas na planta de ordenamento pelas designações seguintes:

- a) Áreas com grande aptidão para a agricultura intensiva;
- b) Outras áreas com aptidão agrícola.

2 — Nestas áreas só se admitem novas construções desde que se destinem às actividades agrícola e florestal, para habitação do proprietário ou titular dos direitos de exploração, para alojamento de trabalhadores permanentes, bem como as destinadas a actividades e empreendimentos turísticos previstos no artigo 60.º deste Regulamento.

3 — O número máximo de pisos é de dois.

#### SECÇÃO II

##### Áreas com grande aptidão para sistemas agrícolas intensivos

Art. 82.º É interdita a instalação de novos povoamentos florestais nestas áreas.

## CAPÍTULO VIII

### Espaços florestais (áreas com aptidão silvo-pastoril dominante)

#### SECÇÃO I

##### Áreas abrangidas e disposições gerais

Art. 83.º — 1 — Os espaços florestais são constituídos pelas áreas com aptidão silvo-pastoril dominante, identificadas na planta de ordenamento com as seguintes designações:

- a) Áreas de montado de sobre existente;
- b) Áreas com aptidão para sistemas silvo-pastoris à base de montados e pastagens;
- c) Áreas com aptidão para sistemas florestais ou pratenses (espécies que tiram partido da drenagem deficiente);
- d) Áreas vocacionadas para sistemas silvo-pastoris à base de montados e pastagens, com aptidão para algumas culturas agrícolas.

2 — Os sistemas indicados correspondem à aptidão genérica das áreas em causa, para a qual deverá tender a sua utilização efectiva, sem prejuízo da existência de utilizações diversas em pequenas parcelas que, por variação local das características gerais, se verifique possuírem outra aptidão.

3 — Nestas áreas só se admitem novas construções desde que se destinem às actividades agrícola e florestal, para habitação do proprietário ou titular dos direitos de exploração, para alojamento de trabalhadores permanentes, bem como as destinadas a actividades e empreendimentos turísticos previstos no artigo 60.º deste Regulamento.

4 — O número máximo de pisos permitido é de dois.

#### SECÇÃO II

##### Áreas de montado de sobre

Art. 84.º Sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 172/88, de 16 de Maio, a conversão dos montados existentes nestas áreas só poderá ser permitida após parecer favorável da Câmara Municipal.

## CAPÍTULO IX

### Outras disposições

#### SECÇÃO I

##### Reserva Agrícola Nacional

Art. 85.º Para efeitos do disposto no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, consideram-se integradas na Reserva Agrícola Nacional (RAN) todas as áreas assinaladas como tal na planta de condicionantes anexa a este Regulamento.

Art. 86.º Nas áreas da RAN a ocupação e o uso do solo regem-se pelo disposto na legislação aplicável, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho.

Art. 87.º Na comissão regional da RAN prevista no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, sempre que os assuntos em análise se refiram exclusivamente ao concelho de Cuba, aquela comissão integrará um representante deste município.

Art. 88.º Nos termos da Portaria n.º 528/89, de 11 de Junho, não é permitida a florestação de solos englobados nas classes de capacidade de uso A e B da RAN.

Art. 89.º Para os efeitos do número anterior, considera-se que existe florestação quando se verifique a plantação de árvores florestais em área superior a 1000 m<sup>2</sup> contínuos, excluindo sebes e quebra-ventos.

Art. 90.º Nestas áreas só se admitem novas construções desde que se destinem às actividades agrícola e florestal, para habitação do proprietário ou titular dos direitos de exploração, para alojamento de trabalhadores permanentes, bem como as destinadas a actividades e empreendimentos turísticos previstos no artigo 60.º deste Regulamento.

1 — O número máximo de pisos é de dois.

## SECÇÃO II

### Arborização com espécies de crescimento rápido

Art. 91.º — 1 — Nos termos dos Decretos-Leis n.ºs 139/89, de 28 de Abril, e 175/88, de 17 de Maio, carecem de licenciamento municipal as arborizações com espécies florestais de crescimento rápido em área inferior a 50 ha.

2 — Nos termos dos mesmos diplomas, carecem de prévio parecer da Câmara Municipal todas as acções de arborização abrangendo áreas superiores a 50 ha.

3 — É proibida a plantação ou replantação de espécies dos géneros *Eucalyptus*, *Acacia* e *Ailanthus* nas seguintes áreas:

- a) Áreas abrangidas pela RAN;
- b) Áreas abrangidas pela Reserva Ecológica Nacional;

- c) Áreas da rede de protecção e valorização ambiental;
- d) Áreas de montado de sobreiro.

4 — As plantações das espécies referidas no número anterior deverão ainda respeitar as distâncias a terrenos cultivados, nascentes, terras de cultura de regadio, muros e prédios urbanos, previstas na Lei n.º 1951, de 9 de Março de 1937, alterada pelo Decreto-Lei n.º 28 039, de 14 de Setembro de 1937, e regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 28 040, de 14 de Setembro de 1937.

## SECÇÃO III

### Destruição do revestimento vegetal e alteração do relevo

Art. 92.º Nos termos do Decreto-Lei n.º 139/89, de 28 de Abril, e sem prejuízo do disposto no seu artigo 2.º, carecem de autorização municipal as acções de destruição do revestimento vegetal que não tenham fins agrícolas, bem como as acções de aterro ou escavação que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas de solo arável.

## SECÇÃO IV

### Fraccionamento de prédios rústicos

Art. 93.º Conforme determina a legislação em vigor sobre parcelamento e emparcelamento rural, do fraccionamento dos prédios rústicos não poderão resultar parcelas com área inferior a:

- a) 1 ha ou 0,50 ha, consoante se trate ou não de áreas incluídas na RAN, em terrenos com aptidão e utilização hortícola de regadio;
- b) 5 ha ou 2,50 ha, consoante se trate ou não de áreas incluídas na RAN, em outros terrenos de regadio;
- c) 7,50 ha em todas as restantes áreas.

