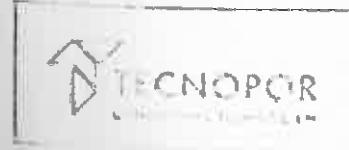


**D. G. PLANEAMENTO URBANÍSTICO
P. G. U. DA ZONAS DE
OFIR, FÃO E APÚLIA-1034**



REGULAMENTO

REGULATED BY



TECNOPOR

CONSULTORES TÉCNICOS, L.DA

40 - 5.º AV. DA BOAVISTA • TEL. 692112
4000 PORTO • PORTUGAL

ÍNDICE

	<i>Pag.</i>
CAP. I - <i>DISPOSIÇÕES GERAIS</i> -----	1
CAP. II - <i>DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL</i> -----	1
CAP. III - <i>DISPOSIÇÕES ESPECIAIS PARA AS</i> <i>DIFERENTES ZONAS</i> -----	3
CAP. IV - <i>CASOS OMISSOS</i> -----	31



TECNOPOR

REGULAMENTO DE APLICAÇÃO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artº 1º - ZONAMENTO

1 - Para efeitos de aplicação, o Plano Geral de Urbanização da Zona entre Ofir, Fão e Apúlia considera-se constituído pela Planta de Zonamento, que sintetiza as propostas estudadas e pelas prescrições da Memória Descritiva e Justificativa e do presente Regulamento.

2 - São as seguintes as zonas consideradas para efeitos regulamentares:

Zona 1 - Área marítima de actividade agro-piscatória

Zona 2 - Praia e área de tratamento de sargazo

Zona 3 - Duna primária em sentido restrito: Zona 3A

" 3B

" 3C

Zona 4 - Zona Tampão-Golf e hipismo

Zona 5 - Zona de moradias em coberto dominanteamente subarbustivo

Zona 6 - Zona de moradias em coberto arbóreo

Zona 7 - Zona de aldeamentos turísticos

Zona 8 - Zona mista complementar

Zona 9 - Zona de transição Fão-Ofir



TECNOPOR

- Zona 10 - Zona de habitat linear
- Zona 11 - Zona de habitat em aldeamento
- Zona 12 - Zona residencial de expansão de Fão
- Zona 13 - Zona de equipamento turístico e de estruturas complementares de apoio
- Zona 14 - Zona de equipamento existente
- Zona 15 - Área de apoio ao ancoradouro
- Zona 16 - Zona verde complementar urbana
- Zona 17 - Zona florestal
- Zona 18 - Zona de agricultura intensiva
- Zona 19 - Orla do maciço florestal ou espaço complementar de equilíbrio agrícola
- Zona 20 - Estuário do Cávado

2 - Os limites das diferentes zonas indicadas no Plano Geral deverão ser concretizados em detalhe por futuros planos de pormenor, quando se reconhecer conveniente proceder à sua definição em escalas de pormenor ou a ajustamentos.

Artº 2º - LICENCIAMENTO DE OBRAS

- 1 - A Câmara Municipal só poderá conceder licenças para a execução de quaisquer obras de construção civil e outras acções transformadoras do território, se previamente verificar que elas não colidem com as prescrições do presente Regulamento e demais legislação aplicável ou que não prejudicam, de qualquer forma, a execução deste Plano Geral.
- 2 - Consideram-se como sujeitas a licenciamento municipal, sem prejuízo das aprovações previstas em lei especial, as seguintes intervenções:



TECNOPOR

- a) todas as obras de construção civil, de reconstrução, ampliação, alteração, reparação ou demolição de qualquer tipo de edificação;
- b) a alteração do uso inicial de qualquer prédio;
- c) o parcelamento ou reparcelamento da propriedade, designadamente o loteamento;
- d) qualquer trabalho que implique alteração da topografia;
- e) o derrube ou corte de árvores;
- f) a destruição do coberto vegetal, excepto quando com fins agrícolas e se em Zona de Agricultura Intensiva;
- g) a construção de novas vedações ou alteração das existentes;
- h) a abertura de poços e furos de captação de águas;
- i) a extração de areias no Cávado;
- j) a abertura de vias de comunicação ou o melhoramento das existentes;
- k) a colocação de anúncios e outros tipos de sinalização ou indicações de carácter privado.



CAPÍTULO II

DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL

Artº 3º - INTEGRAÇÃO AMBIENTAL DAS EDIFICAÇÕES

- 1 - Não será permitida a construção de edifícios, ou mesmo qualquer outra acção, que possa prejudicar a estabilidade ecológica, o valor paisagístico ou outras características ambientais da zona em que forem levadas a efecto.
- 2 - Incluem-se também no ponto anterior deste artigo as intervenções de diferente qualidade arquitectónica ou urbanística.

Artº 4º - MANUTENÇÃO DO COBERTO VEGETAL

Na construção das edificações só é permitida a destruição do coberto vegetal existente estritamente necessária à sua implantação, não podendo ser diminuída a densidade de arborização previamente existente.

Artº 5º - PROFUNDIDADE DAS EDIFICAÇÕES

- 1 - Não poderá exceder 15 metros a profundidade dos edifícios que tenham apenas duas fachadas não contíguas (frontaria e traseiras). Poderão admitir-se tolerâncias a esta disposição para os edifícios a construir ou a reconstruir entre outros já existentes que excedam ou não atinjam a profundidade referida; nestes casos, o alinhamento posterior será definido pela Câmara Municipal.



2 - Será também de 15 metros a profundidade máxima dos edifícios de três fachadas, quer constituam o remate de grupos de edificações de duas fachadas, quer formem edifícios geminados.

Para os edifícios a construir ou a reconstruir, ligados a outros já existentes, poderão admitir-se as tolerâncias indicadas no número anterior e nas condições já referidas.

3 - Exceptuam-se dos pontos 1 e 2 deste artigo os edifícios que pela sua especial natureza ou destino, como casas de espectáculo, hoteis, grandes estabelecimentos comerciais, edifícios públicos ou outros idênticos, requeiram condições especiais de profundidade, desde que não prejudiquem a insolação dos opostos ou vizinhos.

Artº 6º - PISOS ENTERRADOS

Não é permitida a construção de pisos de edifícios, quer se destinem ou não à habitação, cuja cota do pavimento seja inferior, em qualquer ponto, à cota do terreno previamente existente.

Artº 7º - ANEXOS

Nos logradouros será permitida a construção de anexos do edifício principal, com um só pavimento e desde que a área de implantação cumpra o estipulado neste Regulamento para cada uma das diferentes zonas, mas nunca podendo ser superior a 30 m².

Consideram-se anexos as dependências cobertas não destinadas à habitação e não incorporadas no edifício principal, mas para uso particular das respectivas habitações.

Artº 8º - MUROS DE VEDAÇÃO

- 1 - Os muros de vedação do interior dos quarteirões e os confinantes com a via pública não poderão exceder a altura de 1,00 m, podendo, todavia, a vedação elevar-se acima desta altura com sebes vivas, grades ou redes de arame.
- 2 - Quando haja interesse na defesa de valores panorâmicos ou visuais de carácter artístico, turístico ou paisagístico, pode a Câmara Municipal impôr a redução ou aumento da altura dos muros de vedação e até a supressão das sebes vivas, grades ou redes de arame.

Artº 9º - TALHÕES IRREGULARES

- 1 - Quando os terrenos marginantes de uma via pública, pelas suas dimensões, configuração ou outras circunstâncias topográficas, não formem ou não possam formar talhões adequados à edificação, poderá a Câmara Municipal, se os proprietários se não concertarem para as permutas ou alienações necessárias a remediar esses inconvenientes, proceder à respectiva expropriação de modo a viabilizar a correcta ocupação.
- 2 - Enquanto se não fizerem as permutas ou alienações referidas neste artigo, a Câmara Municipal poderá não conceder licenças para a execução de quaisquer obras de construção civil nesses terrenos ou talhões.

Artº 10º - ESTACIONAMENTO OBRIGATÓRIO

- 1 - Em todas as novas construções deverá ser previsto estacionamento no interior do lote, de acordo com as seguintes disposições:



TECNO POR

a) para edifícios destinados a habitação:

- 1,2 lugares ou 18 m^2 de área útil de estacionamento por fogo, na Zona Residencial de Expansão de Fão;
- 1 lugar ou 15 m^2 de área útil de estacionamento por fogo, nas restantes zonas;

b) para edifícios destinados a instalações turísticas ou hoteleiras, 1 lugar ou 15 m^2 de área útil de estacionamento por cada 2 quartos ou 4 camas;

c) para edifícios destinados a outros usos, como instalações comerciais ou de serviços, 1 lugar ou 15 m^2 de área útil de estacionamento por cada 75 m^2 de pavimento.



CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES ESPECIAIS PARA AS DIFERENTES ZONASArtº 11º - ZONA 1 - ÁREA MARÍTIMA DE ACTIVIDADE AGRO-PISCATÓRIA

- 1 - Tal como é definida na Planta de Zonamento, estende-se da costa até aos alinhamentos rochosos que formam os escolhos da Pena e dos Cavalos de Fão.
- 2 - Não é permitida qualquer intervenção que contrarie a função de barreira de retenção de sargaço dos alinhamentos rochosos referidos no ponto anterior ou diminua a potencialidade da componente de actividade agro-piscatória processada nesta área.

Artº 12º - ZONA 2 - PRAIA E ÁREA DE TRATAMENTO DE SARGAÇO

- 1 - Esta zona comprehende toda a orla marítima com cotas inferiores a 4 metros, entre o mar e o sopé da duna primária, e ainda a faixa arenosa que se estende no estuário do rio Cávado, ao longo da restinga, até à sua barra, tal como está definida na Planta de Zonamento.
- 2 - Esta zona destina-se exclusivamente a fins balneares e recreativos compatíveis com o aproveitamento das praias e ao tratamento do sargaço.
- 3 - As áreas para fins balneares e recreativos são de dois tipos:



a) áreas de exploração balnear - a concessionar de acordo com a legislação vigente;

b) áreas livres - não abrangidas por concessões balneares e não sendo equipadas com qualquer tipo de equipamento ou instalações.

4 - As áreas de exploração balnear deverão confinhar-se às seguintes frentes de areal:

- em Ofir, num desenvolvimento total de 600 metros centrado na embocadura da Avenida Raul Sousa Martins;

- em Pedrinhas, para sul da construção que constitui o extremo norte deste lugar.

5 - As áreas definidas no ponto anterior não poderão colidir com as zonas de tratamento do sargaço ou prejudicar esta actividade.

6 - Em toda a zona de Praia e Área de Tratamento de Sargaço não são permitidas construções de carácter permancente, impermeabilizações do solo arenoso e todo o tipo de acções que conduzam à modificação da morfologia existente ou deterioração da vegetação ex-pontânea.

7 - São, no entanto, permitidas as acções que tendo em vista a manutenção da área de praia ou da duna primária e tenham por base projectos previamente aprovados, não contrariem as disposições contidas neste Regulamento para as diferentes zonas ou as intencões expressas neste Plano.



TECNOPOR

8 - São permitidas construções de carácter provisório, de que:

- a) Estejam de acordo com o ponto 2 deste artigo;
- b) Tenham por base projectos previamente aprovados, que permitam uma perfeita integração na paisagem, não prejudiquem o bom aproveitamento balnear e recriativo e o tratamento do sargaço, não impermeabilizem o solo arenoso e não conduzam à modificação da morfologia existente ou deterioração da vegetação espontânea;
- c) A sua localização se limite às áreas de exploração balnear definidas no ponto 4 deste artigo;
- d) A sua duração anual não ultrapasse a correspondente à época balnear, excepto se devidamente justificado e autorizado.

9 - As construções de carácter permanente destinadas à exploração balnear ou ao tratamento do sargaço situar-se-ão fora desta zona e estão definidas nas alíneas d) dos parágrafos 3 e 4 do Artº 13º.

10 - Os acessos a esta zona limitar-se-ão aos definidos na Planta de Zonamento e obedecerão ao estipulado nas alíneas b) do parágrafo 2 e c) do parágrafo 4 do Artº 13º.

11 - Qualquer construção existente nesta zona que não esteja de acordo com este artigo deverá ser retirada a curto prazo, sendo o terreno reposto nas condições primitivas.



Artº 13º - ZONA 3 - DUNA PRIMÁRIA EM SENTIDO RESTRITO

1 - Corresponde ao cordão litoral, de textura arenosa, considerado desde a curva de nível dos 4 metros até ao talvegue principal que a delimita a nascente. Conforme o definido na Planta de Zonamento, consideram-se três zonas distintas: 3A, 3B e 3C.

2 - Zona 3A:

a) Não são permitidas nesta zona quaisquer obras de construção civil, alteração da topografia local, destruição da vegetação natural, plantação de espécies vegetais exóticas não pioneiras ou acções que contribuam para a impermeabilização do solo;

b) Exceptuam-se da alínea anterior, sob embargo dos cuidados a ter com a manutenção da topografia, vegetação existente e permeabilização do solo, os seguintes casos:

- a execução dos acessos pietonais à praia definidos na Planta de Zonamento, a realizar por estrutura pontualmente apoiada no solo, de preferência em madeira.

- as eventuais intervenções que tenham como objectivo a defesa das construções existentes a norte da zona 3 B, sujeitas à acção do mar, desde que tenham por base estudos previamente aprovados, que assegurem a redefinição do perfil de equilíbrio da duna. Não é permitido o recurso a quaisquer tipos de construção rígida, tais como muros de alvenaria ou de betão.



- c) Deverão ser interditos os acessos a esta zona, excepto as servidões à praia, já definidas na alínea anterior, e para serviço das construções existentes a norte da zona 3 B.
- d) Deverão ser ladeadas por vedação as seguintes áreas:
 - a que, na restinga, constitui a duna considerada para norte do caminho de acesso à praia adjacente à construção mais a norte desta zona;
 - a compreendida entre o acesso à praia junto à Bonança e a que separa as zonas 3A e 3C.

3 - Zona 3 B

- a) Corresponde à zona da duna primária em seu limite restrito, que constitui o fecho nascente da via Fão-Ofir, totalmente destruída pela implantação de uma unidade hoteleira e de três edifícios-torre para habitação e serviços.
- b) Nesta zona deverão ser imediatamente realizadas obras de defesa ao avanço do mar, mas apoiadas em estudos aprovados e previamente ensaiados em laboratório ou de experimentação já comprovada e que assegurem a manutenção do perfil de equilíbrio da restante área dunar, repondo, se possível e mesmo de uma forma artificial, a continuidade da duna.
- c) Nas áreas descobertas não são permitidos pavimentos impermeabilizantes do solo, devendo os existentes serem, a curto prazo, substituídos.



d) Esta zona deverá comportar, ainda, equipamento necessário à exploração das praias, tal como: instalações de banho, anexos para arrecadação, sanitários e outras instalações de serviço público, designadamente de segurança e assistência. A localização deste equipamento será definida pela Câmara Municipal, sem prejuízo das disposições consequentes dos estudos definidos na alínea b) deste parágrafo.

4 - Zona 3 C

- a) Corresponde à zona da duna primária em sentido restrito onde se localizam os aglomerados de Pedrinhas e Cedobem.
- b) Deverá ser cumprido o estipulado na alínea a) do parágrafo 2 (zona 3A) deste artigo.
- c) Exceptuam-se da alínea anterior, sem embargo dos cuidados a ter com a manutenção da topografia, vegetação existente e permeabilidade do solo, os seguintes casos:
 - a realização de novas construções ou a recuperação das existentes em Cedobem, desde que em conformidade com o Plano de Pormenor aprovado para o local e se destinadas à actividade de pesca-tórica ou à instalação de equipamento de apoio às áreas de exploração balnear;
 - as obras necessárias à reconversão de construções existentes em Pedrinhas, para instalação de equipamento de apoio às áreas de exploração balnear;
 - a realização dos acessos à praia, que serão limitados aos definidos na Planta de Zonamento. O acesso situado na separação das zonas 3A e 3C será realizado por estrutura pontualmente apoiada no solo, de preferência em madeira.



d) A localização do equipamento necessário à exploração balnear será definida pela Câmara Municipal, sem embargo das disposições contidas na alínea anterior. Esse equipamento deverá conter: instalações de banho, anexos para arrecadações, sanitários e outras instalações de serviço público, designadamente de segurança e assistência.

Artº 14º - ZONA 4 - ZONA TAMPÃO-GOLF E HIPISMO

1 - Engloba parte da duna primária e os terrenos predominantemente permeáveis entre a Bonança e Pedrinhas, desenvolvendo-se ainda para nascente da actual EM 501, protegendo os solos agrícolas interiores das expansões residenciais, tal como é definida na Planta de Zonamento.

Ocupa uma área global de cerca de 80 ha.

2 - Esta zona destina-se, fundamentalmente, à implantação de um campo de golf e ao recreio hipíco, admitindo-se, em locais a definir por plano de pormenor que englobe toda a zona, a construção de moradias unifamiliares isoladas.

3 - Apenas serão permitidas as intervenções que tiverem como objectivo a realização das ocupações definidas no ponto anterior ou a reposição nas condições prioritivas das áreas actualmente degradadas, devendo ser cumpridos os seguintes princípios:



TECNOPO

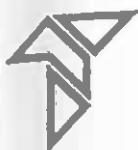
- a) deverá ser garantida a manutenção do equilíbrio ecológico e salvaguardada a permeabilidade do solo;
- b) a vegetação na área da duna primária será, predominantemente, expontânea herbácea e sub-arbustiva e nas áreas degradadas será do tipo da Amophila e outras espécies de protecção ao desenvolvimento inicial das pioneiras;
- c) as áreas de recreio hípico limitar-se-ão aos percursos a cavalo, que serão, sempre que possível, tangenciais a esta zona, do lado nascente e paralelos ao litoral;
- d) as moradias unifamiliares não poderão ser edificadas na orla adjacente à duna primária nem em linhas de talvegue, devendo a sua construção subordinar-se aos princípios preconizados para a Zona de Moradias em Coberto Dominantemente Subarbustivo;
- e) deverão procurar manter-se as explorações agrícolas em masseira, actualmente existentes.

4 - Enquanto não fôr elaborado o plano de pormenor referido no ponto 2 deste artigo, admite-se a construção de moradias unifamiliares isoladas, desde que de acordo com o ponto anterior e apenas em áreas que pela sua localização não possam comprometer, de modo algum, a realização do campo de golf.



Artº 15º - ZONA 5 - ZONA DE MORADIAS EM COBERTO DOMINANTEMENTE SUBARBUSTIVO

- 1 - Corresponde às áreas residenciais existentes por colmatar localizadas na duna primária em sentido lato, para norte do aldeamento da Bonança, e à localizada em zona de talvegue, a nascente da E.M. 501.
- 2 - A execução de quaisquer obras de construção civil, bem como a utilização das edificações existentes ficam submetidas aos seguintes princípios:
 - a) esta zona destina-se unicamente à habitação, só sendo consentidas moradias unifamiliares isoladas de céreca de R/C ou R/C + 1;
 - b) sem prejuízo dos Artºs 5º e 4º deste Regulamento, o coberto vegetal deverá ser dominantemente subarbustivo para manutenção da estabilidade do perfil dunar, não sendo permitido o uso de espécies vegetais, espalhamento de terras ou a execução de pavimentos que diminuam a permeabilidade do solo;
 - c) as fundações das construções não deverão, na medida do possível, causar alteração ao curso transversal das águas de percolação;
 - d) não são permitidas operações de loteamento ou parcelamento se a área média dos lotes resultantes dessa operação fôr inferior a 1500 m^2 ;
 - e) os índices de edificabilidade a que terão de se subordinar as novas construções são:
 - índice máximo de área coberta (incluindo anexos)
 - $0,07\text{ m}^2/\text{m}^2$ de lote



- índice máximo de ocupação do solo
- $0,14 \text{ m}^2$ de pavimento/ m^2 de lote
- área máxima de anexos, sem prejuízo do Artº 7º
- 1,5% da área do lote
- afastamentos mínimos aos limites do lote
- 5 metros

Artº 16º - ZONA 6 - ZONA DE MORADIAS EM COBERTO ARBÓREO

- 1 - Corresponde às áreas de moradias existentes ou por colmatar localizadas em zona de pinhal a nascente da duna primária, conforme o figurado na Planta de Zona mento.
- 2 - A execução de quaisquer obras de construção civil, bem como a utilização das edificações existentes ficam submetidas aos seguintes princípios:
 - a) esta zona destina-se unicamente à habitação, só sendo consentidas moradias unifamiliares isoladas de céreca de R/C ou R/C + 1;
 - b) na medida do possível, será mantida a permeabilidade do solo, devendo evitar-se, também, que as fundações das construções causem alteração ao curso transversal das águas de percolação;
 - c) não são permitidas operações de loteamento ou parcelamento se a área média dos lotes resultantes dessa operação fôr inferior a 1500 m^2 ;
 - d) os índices de edificabilidade a que terão de se subordinar as novas construções são:
 - índice máximo de área coberta (incluindo anexos)
 - $0,12 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de lote



- índice máximo de ocupação do solo
 - $0,20 \text{ m}^2$ de pavimento/ m^2 de lote
- área máxima de anexos, sem prejuízo do Artº 7º
 - 2,5% da área do lote
- afastamentos mínimos aos limites do lote
 - 5 metros

Artº 17º - ZONA 7 - ZONA DE ALDEAMENTOS TURÍSTICOS

- 1 - Corresponde a uma grande área de pinhal a sul do Caminho das Rodas, praticamente liberta de construções e que se encontra devidamente definida na Planta de Zonamento.
 - 2 - Esta zona destina-se, fundamentalmente, ao desenvolvimento de aldeamentos turísticos legislados pelo Dec-Lei nº 49399 de 24.11.69 e Dec.Reg. nº 14/78 de 12.05.78 ou a conjuntos de fogos de idêntica finalidade.
 - 3 - Sempre que o nº de fogos resultante de uma operação de loteamento for superior a 35, estes constituirão um aldeamento turístico ou um complexo de idêntica finalidade, devendo possuir o equipamento desportivo, de animação, comercial e turístico em conformidade com a sua capacidade e características urbanísticas inerentes.
- Neste caso, a execução de quaisquer obras de construção civil ficam subordinadas aos seguintes princípios:
- a) para além do equipamento correspondente, só se admite a construção de residências isoladas; geminadas, casas-pátio e em banda contínua;



TECNOPOR

- b) qualquer construção não poderá ter cércea superior a R/C + 1 andar;
- c) na medida do possível será mantida a permeabilidade do solo, devendo evitar-se, também, que as fundações das construções causem alteração ao curso transversal das águas de percolação;
- d) o número máximo admissível de fogos por hectare é 25;
- e) a percentagem máxima de área coberta das construções é de 20%, em relação à área total intervencionada;

4 - Sempre que o nº de fogos resultante de uma operação de loteamento fôr inferior a 35, a execução de quaisquer obras de construção civil, bem como a utilização das edificações existentes ficam submetidas aos seguintes princípios:

- a) só se admitem construções para habitação unifamiliar em moradias isoladas de R/C ou R/C + 1;
- b) deverá ser dada satisfação à alínea b) do ponto anterior;
- c) não são permitidas operações de loteamento ou parcelamento se a área média dos lotes resultantes dessa operação fôr inferior a 1.250 m^2 ;
- d) os índices de edificabilidade a que terão de se subordinar as novas construções são :
 - índice máximo de área coberta (incluindo anexos) - $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de lote
 - índice máximo de ocupação do solo - $0,25 \text{ m}^2 \text{ de pavimento}/\text{m}^2 \text{ de lote}$



- área máxima de anexos, sem prejuízo do Artº 7º
 - 3% da área do lote
- afastamentos mínimos aos limites das parcelas
 - 5 metros

Artº 18º - ZONA 8 - ZONA MISTA COMPLEMENTAR

- 1 - Corresponde a uma área liberta de construções, situada a norte do arruamento Fão-Ofir e a nascente dos edifícios-torre existentes no topo poente daquela via.
- 2 - Esta zona deverá ser objecto de um plano de pormenor, que possibilite a transição funcional e volumétrica entre as Torres/Hotel de Ofir e a zona de moradias, possibilitando o enquadramento da praça existente a poente.
- 3 - Para além dos princípios genéricos definidos no ponto anterior, deverão ter-se em conta os seguintes condicionamentos:
 - a) admitem-se construções para habitação unifamiliar ou multifamiliar, com a existência, a nível de R/C, de estabelecimentos comerciais ou de serviços;
 - b) sem prejuízo dos Artº3º e 4º deste Regulamento, o coberto vegetal deverá ser predominantemente subarbustivo, não sendo permitido o uso de espécies vegetais, espalhamento de terras ou a execução de pavimentos que diminuam a permeabilidade do solo;
 - c) as fundações das construções não deverão, na medida do possível, causar alterações ao curso transversal das águas de percolação;



- d) a céreca máxima admitida é de R/C + 2 andares, desde que não prejudique a ambiência criada pelas moradias isoladas envolventes;
- e) as novas construções ficarão subordinadas aos seguintes índices de edificabilidade:
 - a percentagem máxima da área coberta resultante será de 20%;
 - o índice máximo de ocupação do solo será de $0,50\text{m}^2/\text{pavimento/m}^2$ de lote ou da área intervencionada.

Artº 19º - ZONA 9 - ZONA DE TRANSIÇÃO FÃO-O FIR

- 1 - Corresponde à faixa de terreno compreendida entre a Rua António Veiga e o Caminho das Rodas, imediatamente a poente de Fão, onde a única construção existente é um prédio de habitação multifamiliar.
- 2 - Esta zona deverá ser objecto de um plano de pormenor que englobe, também, os terrenos entre os dois arranques referidos no ponto anterior para nascente da via distribuidora principal, possibilitando o enquadramento das construções existentes e fazendo a transição entre o aglomerado urbano de Fão e as áreas de desenvolvimento turístico que se estendem em direcção a Ofir.
- 3 - Para além dos princípios genéricos definidos no ponto anterior, deverão ter-se em conta os seguintes condicionamentos:
 - a) admitem-se construções para habitação unifamiliar ou multifamiliar, com a existência pontual, a nível de R/C, de estabelecimentos comerciais ou de serviços;



TECNOPO

- b) Na medida do possível, será mantida a permeabilidade do solo, devendo evitar-se, também, que as fundações das construções causem alterações ao curso transversal das águas de percolação;
- c) Deverá ter-se especial cuidado na protecção à fluência da Ribeira dos Lírios;
- d) A céreca das novas construções não poderá exceder o R/c + 2 andares;
- e) O número máximo de fogos por hectare admitido é de 40;
- f) As novas construções ficarão subordinadas aos seguintes índices de edificabilidade:
 - A percentagem máxima de área coberta resultante será de 20%;
 - O índice máximo de ocupação do solo será de 0,50 m² de pavimento/m² de lote ou da área intervencionada.

Artº 20º - ZONA 10 - ZONA DE HABITAT LINEAR

- 1 - Situa-se frente a Pedrinhas e Cedobem e do lado nascente da EM 501, em duna primária em sentido lato, formada sobre um afloramento rochoso.
- 2 - Esta zona deverá ser objecto de um plano de pormenor, que terá em conta os seguintes condicionamentos:
 - a) Apenas se admitem construções para habitação unifamiliar ou para equipamento recreativo e comercial de apoio;
 - b) As novas construções deverão ter, predominantemente, disposição linear em banda contínua, com a orientação dos ventos dominantes;



- c) As novas construções não poderão exceder o R/C, nem a altura de qualquer obstáculo poderá ultrapassar a linha dos 18° contados a partir do plano horizontal rasante com a EM 501, linha esta com origem no limite nascente da plataforma desta estrada;
- d) A densidade máxima admitida é de 15 fogos por hectare;
- e) Nas novas construções, o índice máximo de área coberta (incluindo anexos) será de $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de lote.

Artº 21º - ZONA 11 - ZONA DE HABITAT EM ALDEAMENTO

- 1 - Localiza-se a nascente da zona de Habitat Linear e já fora da duna primária, tal como é definida na Planta de Zonamento.
- 2 - Esta zona deverá ser objecto de Plano de Pormenor, tendo em atenção os seguintes condicionamentos:
 - a) Apenas se admitem construções para habitação, de preferência em aldeamentos, ou para o equipamento desportivo, de animação, comercial e turístico equivalente;
 - b) As novas construções não poderão exceder o $R/C + 1$ piso, devendo ser devidamente protegidas dos ventos dominantes;
 - c) A densidade máxima admitida é de 30 fogos por hectare;
 - d) As novas construções ficarão subordinadas aos seguintes índices de edificabilidade:



- o índice máximo de área coberta (incluindo anexos) será de $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de lote ou de área total do aldeamento;
- o índice máximo de ocupação do solo será de $0,45 \text{ m}^2$ de pavimento/ m^2 de lote ou de área total do aldeamento.

Artº 22º - ZONA 12 - ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSÃO DE FÃO

- 1 - Corresponde quer a áreas já ocupadas e com acentuada textura urbana, quer a áreas de expansão necessárias ao desenvolvimento urbanístico desejado, estendendo-se para sudoeste do actual aglomerado de Fão, tal como o expresso na Planta de Zonamento.
- 2 - A execução de quaisquer obras de construção civil, bem como a utilização das edificações existentes ficam submetidas aos seguintes princípios:
 - a) estas zonas destinam-se principalmente à habitação admitindo-se, a nível de piso térreo, a existência de estabelecimentos comerciais ou artesanais e o equipamento próprio e necessário ao uso quotidiano;
 - b) os estabelecimentos de carácter artesanal, contemplados na alínea anterior, só serão permitidos enquanto não tenham carácter industrial e não dêem lugar a cheiros, fumos, resíduos incômodos, ruídos ou perigos;
 - c) na construção de novas edificações ou na beneficiação e ampliação das existentes, deverá ser respeitada a tipologia da ocupação existente, as características arquitectónicas tradicionais, o tipo de implantação, a cércea, o alinhamento das fachadas e a conservação dos logradouros, sem prejuízo das disposições deste Regulamento;



- d) a altura máxima dos edifícios, sem prejuízo do referido na alínea anterior, será de R/C + 2 pisos;
- e) a densidade máxima admitida é de 20 fogos por hectare.

Artº 23º - ZONA 13 - ZONA DE EQUIPAMENTO TURÍSTICO E DE ESTRUTURAS COMPLEMENTARES DE APOIO

- 1 - Situa-se a nascente da zona Tampão e em centro de distribuição de 1.^a ordem, correspondendo a uma área com cerca de 7 ha adjacente à via distribuidora principal, conforme o definido na Planta de Zonamento.
- 2 - Nesta zona não serão permitidas quaisquer obras, para si ou já aprovadas, enquanto não for realizado um plano de pormenor de conjunto.
- 3 - O plano de pormenor referido na alínea anterior deverá ter em atenção os seguintes condicionamentos:
 - a) esta zona destina-se à instalação do clube de golf, incluindo as eventuais residências para os utentes, e ao equipamento turístico e demais estruturas complementares que possibilitem um prolongamento da época turística e revitalizem a região;
 - b) deverão ser devidamente protegidas as linhas de talvegue existentes;
 - c) as densidades de ocupação para esta zona, a definir pelo plano de pormenor, deverão permitir o ajustamento à evolução do desenvolvimento da região, embora sem prejuízo dos Artº 3º e 4º deste Regulamento.



Artº 24º - ZONA 14 - ZONA DE EQUIPAMENTO EXISTENTE

- 1 - Corresponde às áreas referidas na Planta de Zonamento, já ocupadas com equipamento e que não poderão ter destino diverso do definido no presente Plano.
- 2 - Nas diversas áreas de equipamento existente permite-se a ampliação ou beneficiação das suas estruturas, desde que em conformidade com este Plano e presente Regulamento.
- 3 - As áreas demarcadas correspondentes à Capelinha e Farol da N. Sra. da Bonança e ao Cruzeirinho dos Mouros, constituem áreas de protecção ao património religioso e cultural aí existente.
Nestas áreas apenas serão permitidas as acções que tenham em vista a valorização ambiental da paisagem e enquadramento natural existente dos monumentos referidos, desde que justificadas por planos de pormenor para esse fim elaborados.

Artº 25º - ZONA 15 - ÁREA DE APOIO AO ANCORADOURO

- 1 - Localiza-se entre a Estalagem do Rio e o Clube Náutico, tendo acesso fluvial por um canal de largura não inferior a 50 metros, obtido por dragagem de uma cala pronunciada, a jusante dos últimos mouchões, tal como o expresso na Planta de Zonamento.
- 2 - A elaboração deste projecto, a integrar num estudo específico para o estuário do Cávado, deverá ter em conta a necessária integração na paisagem natural, não se permitindo o uso de materiais ou conformações que contribuam para a alteração do ecossistema.



Artº 26º - ZONA 16 - ZONA VERDE COMPLEMENTAR URBANA

- 1 - Corresponde às linhas de talvegue localizadas nas áreas de expansão de Fão, constituindo áreas verdes complementares das zonas residenciais.
- 2 - Nestas zonas só são permitidas obras que incrementem o recreio ou o lazer e não prejudiquem a sua função de drenagem hídrica e atmosférica.

Artº 27º - ZONA 17 - ZONA FLORESTAL

- 1 - Corresponde às áreas arborizadas referidas na Planta de Zonamento e que constituem um elemento de enorme valor na paisagem e no equilíbrio do ecossistema.
- 2 - Nesta área é rigorosamente proibida a execução de novas construções, destruição de maciços de arborização, alteração da topografia existente ou qualquer ação que prejudique o valor paisagístico e ambiental da área envolvente.
- 3 - Deverão ser implementadas medidas que visem a colmatação das clareiras e espaços abertos existentes no manto arbóreo.
- 4 - Admite-se, no entanto, a exploração florestal, desde que devidamente autorizada e não dê lugar à criação de espaços abertos prejudiciais ao equilíbrio paisagístico e ambiental, devendo ser garantida a reflorestação das espécies anteriormente existentes.
- 5 - Admite-se, ainda, obras especiais de interesse Municipal, desde que devidamente autorizadas e não prejudiquem as características da área onde se inserem.



Artº 28º - ZONA 18 - ZONA DE AGRICULTURA INTENSIVA

- 1 - Estão definidas na Planta de Zonamento, abrangendo to dos os terrenos com ocupação agrícola actual ou outros, que, pela sua natureza e localização, são aptos a essa actividade.
- 2 - Nesta zona é proibida qualquer outra actividade que não seja a agricultura ou a conducente à sua realização, devendo ser tidos em conta os seguintes princípios :
 - a) as actividades e construções existentes que obstruem a um melhor aproveitamento do recurso agrícola, de verão ser consideradas como obstáculos a remover no tempo;
 - b) só será consentida a implantação de infraestruturas de interesse colectivo (como caminhos e redes de electrificação, entre outros), se superiormente autorizadas e desde que não prejudiquem o equilíbrio ecológico e paisagístico da área em que se integram, nem constituam obstáculo a um melhor aproveitamento do recurso agrícola;
 - c) só são permitidas alterações à topografia existente se destinadas à criação de novas masseiras para exploração agrícola;
 - d) as novas construções para apoio exclusivamente agrícola não poderão, em caso algum, ter fins habitacionais, a sua área de implantação ultrapassar o valor de 1% em relação à área total da parcela ou prejudicarem o equilíbrio ecológico e paisagístico da área envolvente.



Artº 29º - ZONA 19 - ORLA DO MACIÇO FLORESTAL OU ESPAÇO COMPLEMENTAR DE EQUILÍBRIO AGRÍCOLA

- 1 - Constitui uma cortina arbórea e arbustiva ao longo dos perímetros urbanos, áreas florestadas e Zona Tampão, conforme se apresenta na Planta de Zonamento.
- 2 - Nesta zona é expressamente proibida a execução de qualquer construção, modificação da topografia existente, o corte de árvores ou a introdução de espécies vegetais degradantes ou exóticas.

Artº 30º - ZONA 20 - ESTUÁRIO DO CÁVADO

- 1 - No estuário do Cávado, apenas se considera como zona de actividade neste Plano a área constituída pelo leito fluvial e margens inundáveis, para jusante da ponte da EN 13 (vide Planta de Zonamento).
- 2 - Esta zona deverá ser objecto de um estudo específico que permita o aproveitamento das suas potencialidades como área de recreio e de desporto.
- 3 - O estudo referido no ponto anterior deverá ter em conta os seguintes condicionamentos e intenções:
 - a) deverá ser devidamente salvaguardado o equilíbrio ecológico e paisagístico existente;
 - b) deverão ser mantidos os sapais como viveiros naturais de espécies piscícolas, ficando interditas as ações que ponham em risco os actuais ou futuros níveis biogénicos, não se permitindo, também, a introdução de espécies animais ou vegetais não indígenas;



- c) deverá ser ponderada a possibilidade de dragagem de uma faixa ao longo do estuário, que contrarie a poluição e o assoreamento que se têm verificado, permitindo a realização da prática de remo e outros desportos náuticos;
- d) deverá, ainda, ser avaliada a construção de um pequeno ancoradouro na margem esquerda, obtido por dragagem de uma cala existente. Também os restantes canais poderão constituir percursos de barcos de recreio não motorizados.

Artº 31º - ÁREAS DE RESERVA PARA A INSTALAÇÃO DA REDE VIÁRIA

- 1 - São consideradas como áreas de reserva para a instalação da Rede Viária Fundamental, expressa na Planta de Zonamento, as correspondentes a uma faixa com a largura de 12 metros centrada nos arruamentos e desenvolvendo-se ao longo deles.
- 2 - Fica proibida a utilização dessas faixas para outros fins, excepto quando se trate de arruamentos já devidamente executados ou para os quais já exista projecto de ocupação marginal.



CAPÍTULO IV
CASOS OMISSOS

Artº 32º - Os casos omissos que suscitem dúvidas de interpretação e não possam conter-se no articulado do presente Regulamento serão resolvidos pela Câmara Municipal, de acordo com o Plano Geral e ouvida a Direcção Geral de Planeamento Urbanístico.

Porto, Outubro de 1984