

MUNICÍPIO DE MORTÁGUA**Aviso n.º 1628/2025/2**

Sumário: Divulga a revisão do Plano Diretor Municipal de Mortágua.

Revisão do Plano Diretor Municipal de Mortágua

Ricardo Sérgio Pardal Marques, Presidente da Câmara Municipal de Mortágua, torna público que, sob proposta da Câmara Municipal de Mortágua, a que respeita a deliberação tomada na sua reunião ordinária pública de 4 de setembro de 2024, a Assembleia Municipal de Mortágua, na sua sessão ordinária realizada em 20 de setembro de 2024, aprovou, por unanimidade, a revisão do Plano Diretor Municipal de Mortágua.

Assim, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 e no n.º 6 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, publica-se a deliberação que aprovou a revisão do Plano Diretor Municipal, bem como regulamento, a Planta de Ordenamento (desdobrada nas seguintes Plantas: Classificação e Qualificação do Solo; Estrutura Ecológica Municipal; Salvaguardas) e a Planta de Condicionantes (desdobrada nas seguintes plantas: Reserva Ecológica Nacional; Reserva Agrícola Nacional; Riscos de Incêndio e Rede de Defesa de Floresta Contra Incêndios e Recursos Naturais, Património Edificado e Infraestruturas).

Mais se torna público que o referido plano entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*, ficando o mesmo disponível para consulta na página eletrónica do Município de Mortágua, em www.cm-mortagua.pt e nos serviços da Divisão de Planeamento e Urbanismo – Rua Dr. João Lopes de Moraes, n.º 59, 3450-153 Mortágua.

E para que conste, manda publicar o presente Aviso na comunicação social e afixar nos lugares públicos de estilo, em cumprimento da alínea b), do n.º 3 do artigo 6.º do RJIGT, na sua redação atual.

17 de outubro de 2024. – O Presidente da Câmara, Ricardo Sérgio Pardal Marques.

Deliberação

Acácio Fonseca Fernandes, Presidente da Assembleia Municipal de Mortágua, certifica que, nos termos do n.º 1 do artigo 90.º do RJIGT e da alínea h), n.º 1, do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Assembleia Municipal de Mortágua, em sua sessão ordinária de 20 de setembro de 2024, deliberou por unanimidade aprovar a proposta da Câmara Municipal de Mortágua contida em sua deliberação de 4 de setembro de 2024, e cujo teor se dá por transcrito e, em consequência, aprovar a Revisão do Plano Diretor Municipal de Mortágua.

Por ser verdade, é emitida a presente certidão para ser junta ao processo administrativo, tendo a deliberação sido aprovada em minuta para produzir efeitos imediatos, nos termos e com os fundamentos previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Mortágua, 20 de setembro de 2024. – O Presidente da Assembleia Municipal, Dr. Acácio Fonseca Fernandes.

TÍTULO I**Disposições gerais****Artigo 1.º****Natureza e âmbito territorial**

O Plano Diretor Municipal de Mortágua, adiante designado por Plano ou PDMM regula a ocupação, uso e transformação do solo na totalidade do território municipal, conforme a delimitação na Planta de Ordenamento.

Artigo 2.º

Objetivos estratégicos

O PDMM assume como estratégia a definição de um modelo de desenvolvimento territorial assente nos seguintes objetivos:

- a) Promover a coesão territorial e social;
- b) Fomentar a atratividade e dinâmica económica;
- c) Valorizar as aptidões territoriais num quadro de sustentabilidade ambiental.

Artigo 3.º

Composição do plano

1 – O Plano é composto pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Ordenamento:
 - i) Classificação e Qualificação do Solo;
 - ii) Salvaguardas;
 - iii) Estrutura Ecológica Municipal.
- c) Planta de Condicionantes:
 - i) Recursos Naturais, Património Edificado e Infraestruturas;
 - ii) Risco de Incêndio;
 - iii) Reserva Agrícola Nacional;
 - iv) Reserva Ecológica Nacional.

2 – O Plano é acompanhado por elementos complementares de apoio à fundamentação e elaboração da Revisão do PDM.

Artigo 4.º

Instrumentos de gestão territorial a observar

1 – No Município de Mortágua encontram-se em vigor os seguintes instrumentos de gestão territorial (IGT), de âmbito nacional, setorial, especial, regional e intermunicipal, cujas orientações e regras se encontram integradas no presente Plano:

- a) IGT de âmbito Nacional:
 - i) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), publicado no *Diário da República* pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro.
- b) IGT de âmbito Setorial:
 - i) Plano Rodoviário Nacional (PRN), publicado no *Diário da República* pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto;
 - ii) Plano Nacional da Água (PNA), publicado no *Diário da República* pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro;
 - iii) Plano de Gestão de Região Hidrográfica (PGRH) do Vouga, Mondego e Lis (RH4), publicado no *Diário da República* pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016 de 20 de setembro e retificado pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;

iv) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL), publicado pela Portaria n.º 56/2019, de 11 de fevereiro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 16/2019, de 12 de abril, alterado pela Portaria n.º 18/2022, de 5 de janeiro e retificado pela Declaração de Retificação n.º 7-A/2022, de 4 de março;

v) Plano Regional de Ordenamento do Território para a Zona Envolvente das Albufeiras da Agueira, Coiço e Fronhas (PROZAG), publicado no *Diário da República* pelo Decreto Regulamentar n.º 22/92, de 25 de setembro.

c) IGT de âmbito Especial:

i) Plano de Ordenamento da Albufeira da Agueira (POAA), publicado no *Diário da República* pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 186/2007, de 21 de dezembro.

d) IGT de âmbito Municipal:

i) Plano de Pormenor de Ampliação do Parque Industrial Manuel Lourenço, publicado no *Diário da República* pelo Aviso n.º 4620/2011, de 15 de fevereiro, alterado pelo Aviso n.º 5461/2016, de 27 de abril, e alterado pelo Aviso n.º 17189/2019, de 25 de outubro;

ii) Plano de Pormenor do Crafuncho, publicado no *Diário da República* pela Declaração n.º 247/98, de 4 de agosto, alterado de regime simplificado pela Declaração n.º 84/2003, de 3 de março com a redação dada pela 2.ª alteração ao PP pelo Aviso n.º 24230/2022, de 28 de dezembro.

2 – Os Planos de Pormenor referidos no número anterior mantêm-se em vigor, prevalecendo sobre as disposições do PDMM, enquanto não forem alterados, revistos, suspensos ou revogados.

Artigo 5.º

Definições

O PDMM adota as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo e do diploma relativo aos critérios de classificação e reclassificação dos solos, e tem o significado que lhe é atribuído na legislação e regulamentos municipais em vigor à data da sua aprovação e supletivamente as seguintes:

a) Áreas edificadas consolidadas – concentração de edificações classificadas como solo urbano ou como aglomerado rural;

b) Centro náutico – conjunto de infraestruturas mínimas, fluviais e terrestres, num plano de água abrigado, destinado à náutica de recreio e dispendo dos apoios necessários às tripulações e embarcações devendo possuir uma capacidade para atracação simultânea de 50 a um máximo de 75 embarcações;

c) Envolvente – espaço que está à volta, constituído pelos prédios imediatamente contíguos à área em questão;

d) Nível de pleno armazenamento (NPA) – cota máxima a que pode realizar-se o armazenamento de água na albufeira que, no caso da albufeira da Agueira, corresponde à cota de 124,7 m;

e) Parque de estacionamento regularizado – local exclusivamente destinado ao estacionamento de veículos, devidamente delimitado, com superfície regularizada e revestimento permeável ou semi-permeável e sistema de drenagem de águas pluviais e com as vias de circulação e os lugares de estacionamento estão devidamente assinalados;

f) Zona de proteção da albufeira – faixa terrestre de proteção à albufeira, com uma largura máxima de 500 m, medida na horizontal, a partir do NPA;

g) Zona reservada da albufeira – faixa terrestre envolvente da albufeira com uma largura de 50 m contados e medidos na horizontal, a partir do NPA;

h) Espaço de colmatação – prédio ou conjunto de prédios contíguos situados entre edifícios pré-existentes em que a distância entre si medida ao longo do recuo das fachadas estabelecido para o local não seja superior a 30 metros ou a 50 metros caso se localize em espaços de atividades económicas.

TÍTULO II

Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Identificação

No território municipal de Mortágua são observadas as disposições referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo constantes na legislação em vigor e representadas na Planta de Condicionantes, designadamente:

a) Recursos Naturais:

i) Recursos Hídricos:

i1) Domínio Hídrico:

(i) Leitos e Margens de Cursos de Água.

i2) Albufeira da Aguieira (NPA 124,7 m):

(i) Plano de Água;

(ii) Leito da Albufeira e respetiva Margem (30 m do NPA);

(iii) Zona Reservada da Albufeira (50 m do NPA);

(iv) Zona de Proteção da Albufeira (500 m do NPA);

(v) Zona de Respeito da Barragem e dos órgãos de segurança e utilização da albufeira;

(vi) Zona de Proteção da Barragem e dos órgãos de segurança e utilização da albufeira.

i3) Açude da Raiva (NPA 61,5 m):

(i) Albufeira;

(ii) Zona Reservada (100 m do NPA);

(iii) Zona Terrestre de Proteção (500 m do NPA).

i4) Perímetros de Proteção das Captações de Água Subterrânea para Abastecimento Público:

(i) Captações;

(ii) Zona de proteção imediata;

(iii) Zona de proteção intermédia;

(iv) Zona de proteção alargada.

ii) Recursos geológicos:

ii1) Águas Minerais Naturais:

(i) Zona de Proteção Alargada – Captação de Água do Luso.

ii2) Recursos Minerais:

(i) Concessões Mineiras – Exploração de Depósitos Minerais;

(ii) Pedreiras – Exploração de Massas Minerais.

- iii) Recursos agrícolas e florestais:
 - iii1) Regime Florestal:
 - (i) Perímetro Florestal da Serra do Buçaco;
 - (ii) Mata Nacional do Bussaco.
 - iii2) Reserva Agrícola Nacional;
 - iii3) Perigosidade de Risco de Incêndio;
 - iii4) Rede Primária de Faixas de Gestão de Combustível.
- iv) Recursos Ecológicos:
 - iv1) Reserva Ecológica Nacional.
- b) Património edificado:
 - i) Pelourinho de Mortágua e respetiva zona geral de proteção (50m) – Imóvel de Interesse Público.
 - ii) Parte do Campo Militar da Batalha do Buçaco e respetiva zona geral de proteção (50 m) – Em Vias de Classificação.
- c) Infraestruturas:
 - i) Rede Nacional de Transporte de Eletricidade:
 - i1) Muito Alta Tensão.
 - ii) Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade:
 - ii1) Alta Tensão;
 - ii2) Média Tensão.
 - iii) Rede de Transporte e de distribuição de Gás:
 - iii1) Gasoduto de alta pressão (RNTG);
 - iii2) Gasoduto de média pressão (RNDG).
 - iv) Rede Rodoviária Nacional:
 - iv1) Rede Nacional Fundamental:
 - (i) IP3 e respetiva zona de servidão non aedificandi – Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril.
 - iv2) Rede Nacional Complementar sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal:
 - (i) Estradas Nacionais: N228, EN234, EN334-1 e respetivas zonas de servidão non aedificandi – Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril.
 - v) Estradas Nacionais Desclassificada sob a jurisdição da Infraestruturas de Portugal:
 - (i) EN334-1, EN228 respetiva zona de servidão non aedificandi – Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril.
 - vi) Estradas Regionais sob a jurisdição da Câmara Municipal de Mortágua:
 - (i) ER228 e respetiva zona de servidão non aedificandi – Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril.
 - vii) Rede Municipal:
 - (i) Estradas Municipais, Caminhos Municipais e respetiva zona de servidão non aedificandi -Lei n.º 2110 de 10 de agosto de 1961.

viii) Rede Ferroviária:

viii1) Linha da Beira Alta e respetiva zona de servidão non aedificandi – variável conforme descrito nos artigos 15.º e 16.º do Decreto-Lei n.º 276/2003, de 04/11.

ix) Marcos Geodésicos.

Artigo 7.º

Regime

1 – As áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se, no que concerne à disciplina de uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no presente Plano para a categoria de espaço sobre que recaem, condicionadas ao respetivo regime legal vigente da servidão ou restrição de utilidade pública.

2 – Caso se identifiquem desfasamentos e omissões, entre a representação gráfica do domínio hídrico (leito e margens de cursos de água) na planta de condicionantes e a realidade física do território, aplicar-se-á às linhas de água existentes no local, todas as disposições referentes à servidão administrativa, pelo que na instrução dos pedidos de informação prévia, licenciamento e das comunicações prévias deve ser avaliada a área de intervenção da operação em função do existente no sítio e lugar.

3 – Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na rede rodoviária e ferroviária sob jurisdição da IP, SA, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente da Infraestruturas de Portugal, IP, SA, na qualidade de gestora das infraestruturas sob sua administração.

4 – Qualquer ato ou atividade que vier a incidir em áreas do Regime Florestal, que é uma servidão florestal de utilidade pública, deve merecer um enquadramento prévio do ICNF para avaliar a sua compatibilidade com esta servidão.

TÍTULO III

Salvaguardas

CAPÍTULO I

Sistema ambiental

Artigo 8.º

Identificação e Objetivos

1 – O sistema ambiental integra as Zonas Inundáveis, o Risco de Incêndio, o Zonamento Acústico e o Regime de Salvaguarda de Recursos Territoriais e Valores Naturais da Albufeira da Aguieira.

2 – O sistema ambiental visa garantir o equilíbrio ecológico do processo de transformação do território municipal, promovendo a melhoria das condições ambientais e de fruição ambiental nas áreas nele integradas.

SECÇÃO I

Zonas inundáveis, risco de incêndio e zonamento acústico

Artigo 9.º

Zonas Inundáveis

1 – As zonas inundáveis, delimitadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, correspondem áreas contíguas às margens dos cursos de água que se estendem até à linha alcançada pela maior cheia conhecida, com probabilidade de ocorrência num período de retorno de um século.

2 – Qualquer ação de edificação ou demolição em zonas inundáveis, carece de autorização/parecer prévio da entidade legalmente competente.

3 – É permitida a conservação e reconstrução de edifícios preexistentes, licenciados nos termos legalmente exigidos.

4 – Nas Zonas Inundáveis é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:

a) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, a demolir;

b) As obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cêrcea dominante;

c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;

d) Construções que correspondam à colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada;

e) Os equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.

5 – Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis é ainda interdita:

a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos que estejam obrigados por lei ao dever de notificação e à apresentação de um relatório de segurança, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;

b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;

c) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;

d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;

e) Usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;

f) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação;

g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no n.º 3;

h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no n.º 3;

i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.

6 – Desde que legal e tecnicamente fundamentadas, e sem prejuízo dos restantes pontos do presente artigo, são passíveis de aceitação:

a) As ações que tenham como objetivo aumentar o controlo de cheias e a infiltração das águas;

b) Construção de infraestruturas de água, saneamento e da rede elétrica;

c) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;

d) A realização de obras hidráulicas, de infraestruturas viárias, portuárias e de recreio, e estacionamento, de manifesto interesse público;

e) Abertura de trilhos e caminhos pedonais/cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio;

f) Outras ações que cumpram o disposto no ponto seguinte.

7 – A realização das ações previstas nos números anteriores fica condicionada à observância cumulativa dos seguintes princípios gerais e condições:

a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa de localização;

b) Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;

c) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local. Caso não seja possível, nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações devendo, para o efeito, os requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;

d) Sempre que possível não é permitida a pernoita no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

e) Seja demonstrado que não resulta agravada a vulnerabilidade à inundação, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;

f) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico, e garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos que se localizam na sua envolvente próxima;

g) Seja assegurada a não obstrução da livre circulação das águas, e que não resulte agravado o risco de inundação associado, devendo este risco de inundação ser entendido como a combinação da probabilidade de ocorrência de inundações, tendo em conta a sua magnitude, e das suas potenciais consequências prejudiciais para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infraestruturas e as atividades económicas;

h) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de proteção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, com utilização preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis;

i) Nos alvarás de utilização, bem como nas autorizações de utilização a emitir para as construções localizadas em área com risco de inundação, é obrigatória a menção da inclusão da edificação em zona inundável, bem como de eventuais obrigações assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face ao regime de cheias e inundações;

j) Assegurar que, no caso de haver danos sobre as ações realizadas por particulares, não serão imputadas à Administração eventuais responsabilidades pelas obras de urbanização, construção, reconstrução ou ampliação em zona inundável, e que estas não constituirão mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

Artigo 10.º

Perigosidade de incêndios rurais (Risco de incêndios)

1 – Para efeitos de perigosidade de incêndio rural são consideradas as classes alta e muito alta, tal como cartografadas na Planta de Condicionantes: Risco de Incêndio e Rede de Defesa da Floresta contra Incêndios.

2 – Nas classes de alta e muito alta perigosidade de incêndio rural, são aplicadas as condicionantes decorrentes do artigos 60.º e 61.º do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua redação atual.

3 – Sem prejuízo das medidas de defesa do solo rústico contra incêndios definidas no quadro legal em vigor, observam as regras constantes do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI).

Artigo 11.º

Zonamento acústico

1 – Para efeitos do regime legal relativo à poluição sonora, o solo urbano, à exceção dos Espaços de Atividades Económicas, e os Aglomerados Rurais do solo rústico, foram classificados como zonas mistas, de acordo com o expresso na Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico e em conformidade com os critérios que se encontram definidos na legislação aplicável.

2 – Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas são equiparados a zonas mistas, para efeitos de aplicação dos respetivos valores limite de exposição ao ruído.

3 – Nas situações em que se verifica que os valores limites de exposição para os diferentes usos são excedidos, é interdito o licenciamento ou a autorização de novos edifícios habitacionais, bem como de novas escolas, hospitais ou similares e espaços de lazer, com exceção de novos edifícios habitacionais em zonas urbanas consolidadas, nomeadamente nas categorias do solo urbano, à exceção dos Espaços de Atividades Económicas, desde que nas condições constantes no n.º 7 do artigo 12.º do Regulamento Geral do Ruído.

4 – Na ausência de Plano Municipal de Redução de Ruído, nas zonas de conflito, o licenciamento de novas construções apenas é permitido após demonstração técnica da compatibilidade da edificação e respetivos usos com os níveis sonoros exigidos na legislação em vigor.

5 – Os Planos de Urbanização e de Pormenor que vierem a ser elaborados devem proceder à classificação ou reclassificação acústica das áreas por si abrangidas.

SECÇÃO II

Regime de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais – Albufeira da Agueira

Artigo 12.º

Âmbito

As normas presentes nesta secção aplicam-se à área designada por Zona de Proteção da Albufeira, identificada na Planta de Condicionantes – Recursos Naturais, Património Edificado e Infraestruturas e na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, e prevalecem sobre as demais regras estabelecidas no presente regulamento.

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 13.º

Atividades interditas

Na Zona de Proteção da Albufeira são interditas as seguintes atividades:

- a) A instalação de estabelecimentos industriais e de explorações pecuárias ou avícolas;
- b) A deposição de resíduos sólidos ou entulho de qualquer tipo e a instalação de operações de gestão de resíduos;
- c) A instalação de aterros sanitários que se destinem a resíduos urbanos ou industriais;
- d) Todas as atividades que aumentem de forma significativa a erosão e conduzam ao aumento de material sólido na albufeira ou induzam alterações ao relevo existente, nomeadamente as mobilizações de solo não realizadas segundo as curvas de nível, a constituição de depósitos de terras soltas em áreas declivosas e sem dispositivos que evitem o seu arraste.

Artigo 14.º

Condições de edificabilidade

1 – As novas edificações devem localizar-se, preferencialmente, nos aglomerados existentes, contrariando a dispersão e rentabilizando os investimentos relativos a infraestruturas e equipamentos urbanos.

2 – As obras de construção, de reconstrução, de conservação e de ampliação das edificações legalmente existentes, devem respeitar as características tradicionais, não devendo ser incompatíveis com as características dominantes, nem ocasionar uma rutura com as tipologias arquitetónicas e a morfologia urbana.

3 – Os equipamentos, estruturas e infraestruturas de apoio às atividades secundárias devem ser preferencialmente instalados em edificações já existentes, privilegiando-se as ações de recuperação do património edificado.

Artigo 15.º

Saneamento básico

1 – Para as edificações existentes ou a construir na zona de proteção terrestre, não abrangidas pelos sistemas de recolha e tratamento de águas residuais, é obrigatório:

a) Para as edificações localizadas na envolvente próxima do plano de água, na faixa dos 150 m de projeção horizontal contados a partir do nível pleno de armazenamento, a construção de fossas estanques com capacidade adequada e transporte posterior das águas residuais a destino final adequado;

b) Para as edificações localizadas na restante área de intervenção, a instalação de fossas estanques com capacidade adequada ou, em alternativa, a instalação de fossas sépticas associadas a órgãos complementares de infiltração ou de filtração, cujo dimensionamento terá que ser efetuado e licenciado caso a caso, em função da realização de ensaios específicos de permeabilidade dos solos.

c) No licenciamento das fossas estanques é obrigatoriamente definida a periodicidade da sua limpeza, a qual deve ser determinada em função da sua capacidade e índice de ocupação das habitações que servem.

2 – Nos Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Ocupações, nomeadamente na Zona de Lazer e na Zona de Recreio Balnear, bem como nos Espaços de Ocupação Turística, é obrigatória a construção de sistemas de recolha e tratamento, do tipo terciário, de águas residuais ou, em alternativa, a construção de fossas estanques, nos termos definidos no número anterior.

Artigo 16.º

Recolha e tratamento de resíduos sólidos

São proibidas instalações de tratamento e de deposição final de resíduos sólidos urbanos na área do POAA.

SUBSECÇÃO II

Disposições específicas

Artigo 17.º

Atividades interditas

1 – Na Zonas de Respeito da Barragem e dos Órgãos de Segurança e Utilização da Albufeira, interditam-se os seguintes atos e atividades:

a) Obras de construção, abertura de novos caminhos e implantação de linhas de transporte de energia ou de conduta de águas, com exceção das que decorram do funcionamento do empreendimento hidráulico;

b) Todas as atividades secundárias e a instalação de qualquer tipo de infraestruturas de apoio às atividades secundárias.

2 – Nas Zonas de Proteção às Captações que abrangem a Zona de Proteção da Albufeira, o terreno deve ser mantido limpo de quaisquer resíduos, produtos ou líquidos que possam provocar infiltração de substâncias indesejáveis para a qualidade da água da captação, sendo interdita qualquer construção, instalação ou atividade, com exceção das que têm por finalidade a conservação, a manutenção e a beneficiação da exploração da captação.

3 – Na Zona Reservada da Albufeira são interditas as seguintes atividades:

a) A instalação de vedações e muros ou a movimentação de terras que impeçam o livre acesso à margem e a livre circulação em torno do plano de água;

b) A realização de quaisquer construções que não constituam infraestruturas de apoio à utilização recreativa da albufeira, devendo essas construções ser amovíveis;

c) A introdução de espécies de crescimento rápido.

Artigo 18.º

Usos e ações permitidos

Na Zona Reservada da Albufeira são permitidas, nas edificações legalmente existentes, obras de reconstrução, de conservação e de ampliação, destinadas a suprimir insuficiências de instalações sanitárias e cozinhas, desde que:

a) Não correspondam a um aumento total da área de construção superior a 60 m²;

b) Não correspondam a um aumento do número de pisos;

c) Não ocupem, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que a edificação existente.

SECÇÃO III

Estrutura ecológica municipal

Artigo 19.º

Identificação

1 – A Estrutura Ecológica Municipal (EEM) visa promover a continuidade dos sistemas naturais e culturais, a sustentabilidade do território do ponto de vista físico e ecológico, o incremento da biodiversidade e a salvaguarda do património natural e paisagístico através da conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rústicos e urbanos.

2 – A EEM deve garantir as seguintes funções:

a) Proteção das áreas de maior sensibilidade ecológica e de maior valor para a conservação da fauna e da flora autóctone;

b) A promoção da preservação dos sistemas fundamentais florestais e agrícolas;

c) Proteção e manutenção em rede dos corredores ecológicos;

d) Promover a continuidade ecológica e a articulação dos diferentes Espaços, apoiadas em elementos físicos naturais existentes ou a criar, nomeadamente, linhas de água, espaços verdes e ruas arborizadas;

e) A promoção dos valores e sistemas fundamentais para proteção e valorização do espaço urbano.

3 – A EEM integra os Espaços Naturais e Paisagísticos, os Espaços Verdes, os Espaços Agrícolas e os Espaços Florestais e incorpora ainda a referência territorial das sub-regiões homogéneas e dos corredores ecológicos definidos no PROF-CL.

Artigo 20.º

Regime

1 – O regime de ocupação nas áreas integradas na EEM é o previsto para a respetiva categoria e subcategoria de espaço delimitada na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, conjugado, quando for o caso, com os regimes legais aplicáveis às servidões administrativas e restrições de utilidade pública

2 – As formas de concretização dos usos admitidos devem, para além de cumprir outras exigências constantes do presente Regulamento, contribuir para a valorização da Estrutura Ecológica Municipal e ser orientadas para a sua valorização ambiental e para a criação de corredores ecológicos contínuos e redes de proteção, educação e fruição ambiental.

CAPÍTULO II

Sistema patrimonial

SECÇÃO I

Património classificado

Artigo 21.º

Identificação

O património classificado e em vias de classificação e respetiva zona geral de proteção, encontra-se identificado na Planta de Condicionantes – Recursos Naturais, Património Edificado e Infraestruturas.

Artigo 22.º

Regime

Ao património classificado e em vias de classificação e respetiva zona geral e especial de proteção, aplicam-se as condicionantes previstas na legislação em vigor, nomeadamente:

a) Nos bens imóveis classificados de interesse nacional ou público e em vias de classificação, qualquer intervenção ou obra, carece de autorização expressa e o acompanhamento do órgão competente da administração do património cultural;

b) O pedido de informação prévia, de licença ou a consulta prévia, relativos a obras ou intervenções em imóveis classificados e em vias de classificação, inclui obrigatoriamente um relatório prévio e ainda a entrega de um relatório final elaborados nos termos previstos na legislação em vigor;

c) Nas zonas de proteção dos bens imóveis classificados ou em vias de classificação, todas as operações urbanísticas (com exceção das obras de alteração no interior do edifício ou das suas frações) ou trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos, a altura das fachadas, e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios carecem de parecer prévio favorável do órgão legalmente competente;

d) A alienação de bens imóveis classificados ou em vias de classificação ou localizados nas respetivas zonas de proteção, depende de prévia comunicação escrita ao serviço competente da administração do património cultural, para efeitos de instrução de procedimento de eventual exercício do direito de preferência;

e) Nos bens imóveis classificados, de interesse nacional ou público, em vias de classificação e de valor concelhio, não podem ser concedidas licenças de demolição total ou parcial, sem prévia e expressa autorização do órgão competente da administração central ou municipal, conforme os casos.

SECÇÃO II

Património inventariado

Artigo 23.º

Identificação e Regime

1 – O património arquitetónico inventariado encontra-se identificado na Planta de Ordenamento – Salvaguardas, e integra os imóveis que, pelo seu interesse histórico-cultural, arquitetónico ou etnográfico, ou pelo interesse da estrutura morfológica, são reconhecidas pelo município e pela sua particular relevância devem ser tratados e preservados no âmbito dos atos de gestão e planeamento, com vista à sua valorização, preservação e integração urbana, e como tal, sujeitos a medidas especiais de proteção.

2 – O património arqueológico encontra-se identificado na Planta de Ordenamento – Salvaguardas e corresponde a todo o bem ou outros indícios da evolução do homem no planeta e sua relação com o meio ambiente, quer integre depósitos estratificados, estruturas, construções, agrupamentos arquitetónicos, sítios valorizados, bens móveis e monumentos de outra natureza, bem como o respetivo contexto, quer estejam localizados em meio rural ou urbano, no solo, subsolo ou em meio submerso.

3 – Ao património arquitetónico e arqueológico inventariado aplica-se o regime e as condicionantes previstas na legislação em vigor.

TÍTULO IV

Uso do solo

CAPÍTULO I

Classificação e qualificação do solo

Artigo 24.º

Classificação do solo

1 – O território abrangido pelo PDMM é classificado como solo rústico e solo urbano, de acordo com a delimitação na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.

2 – As classes de uso do solo referidas no número anterior encontram-se divididas em categorias e subcategorias nos termos constantes dos artigos seguintes.

Artigo 25.º

Qualificação do solo rústico

Em função do uso dominante, são identificadas as seguintes categorias e subcategorias de qualificação do solo rústico:

- a) Espaços Agrícolas de Produção;
- b) Espaços Florestais:
 - i) Produção;
 - ii) Proteção.
- c) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos;
- d) Espaços Naturais e Paisagísticos:
 - i) Zonas de Interesse Conservacionista;
 - ii) Albufeira.

- e) Espaços de Ocupação Turística:
 - i) Existentes;
 - ii) Propostos.
- f) Espaços destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Ocupações:
 - i) Equipamentos;
 - ii) Aeródromo;
 - iii) Zonas de Lazer – Falgaroso do Maio;
 - iv) Zonas de Recreio e Lazer – Valongo-Breda.
- g) Aglomerados Rurais.

Artigo 26.º

Qualificação do solo urbano

Em função do uso dominante e das características morfotipológicas, o solo urbano integra as seguintes categorias de qualificação do solo urbano:

- a) Espaços Centrais:
 - i) Área Central;
 - ii) Envolvente ao Centro.
- b) Espaços Habitacionais;
- c) Espaços Urbanos de Baixa Densidade:
 - i) Consolidados e;
 - ii) A consolidar.
- d) Espaços de Atividades Económicas;
- e) Espaços Verdes;
- f) Espaços de Uso Especial – Equipamentos.

CAPÍTULO II

Disposições comuns ao solo rústico e ao solo urbano

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 27.º

Disposições gerais de viabilização dos usos do solo

1 – Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos legais e regulamentares exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos admitidos em cada categoria e subcategoria de uso do solo só pode ocorrer quando expressamente se considerar que:

- a) Daí não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados;

b) Fica garantida a operacionalização das áreas identificadas no Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil, como zonas para concentração de meios ou de apoio à sustentação operacional;

c) É salvaguardada a visibilidade dos vértices geodésicos;

d) Não ocorra a artificialização das linhas de drenagem natural, nem o corte ou arranque de folhosas ribeirinhas associadas a galerias ripícolas, bem como de espécies autóctones e ainda das espécies protegidas pela legislação específica.

2 – No Solo Urbano e nos Aglomerados Rurais não é admitida a plantação de espécies florestais com objetivos produtivos.

Artigo 28.º

Tipologia dos usos do solo

1 – A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no presente Plano, um uso a que podem ser associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.

2 – Usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada.

3 – Usos complementares são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.

4 – Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste regulamento que garantam essa compatibilização.

5 – Os usos referidos nos números anteriores constituem no seu conjunto os usos correntes do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços.

Artigo 29.º

Compatibilidade de usos e atividades

Consideram-se, em geral, como usos não compatíveis com o uso dominante, os que:

a) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;

b) Constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de explosão, de incêndio ou de toxicidade;

c) Configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental urbanística e para a desqualificação estética da envolvente;

d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização dos valores naturais e do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental;

e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes do Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 30.º

Condições gerais de edificabilidade

1 – A edificação num terreno depende da verificação cumulativa das seguintes condições:

a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adequadas ao aproveitamento pretendido, com boas condições de acessibilidade e integração paisagística da edificação;

b) Quando o terreno se situe em solo rústico, seja servido por via pública e possua infraestruturas com soluções adequadas às suas características;

c) Quando o terreno se situe em solo urbano, seja servido por via pública e, no mínimo por infraestruturas de abastecimento de água e drenagem de águas residuais, de distribuição de energia e telecomunicações e sistema de transportes públicos, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;

2 – Em solo urbano e no solo rústico as soluções individuais de redes de abastecimento e drenagem devem ser executadas de modo a permitir a ligação às redes públicas existentes ou às previstas.

Artigo 31.º

Condicionamentos arquitetónicos, ambientais e paisagísticos

1 – Em solo Urbano:

a) As novas edificações ou ampliações devem integrar -se na morfotipologia do tecido urbano envolvente, nomeadamente quanto à métrica, ao ritmo, à proporção, aos recuos e alinhamentos e organização volumétrica das edificações.

b) Podem ser admitidas operações urbanísticas que não deem continuidade imediata às morfotipologias preexistentes nos terrenos confinantes, desde que seja demonstrado o cumprimento cumulativo das seguintes condições:

i) Estabelecimento do necessário remate das preexistências;

ii) Estabelecimento de transição e articulação morfotipológica com as preexistências, em que afastamento entre edificações deve ser, no mínimo, igual à altura da fachada ou empena confrontante, sem prejuízo do disposto no RGEU;

iii) Consagração da lógica do desenho urbano numa extensão que lhe confira representatividade, de forma a não constituir um fenómeno isolado, entre as morfotipologias envolventes;

iv) Não ultrapassar a edificabilidade concreta determinada nos termos do n.º 1, em função da mesma parcela;

v) Libertar espaços de utilização pública, exceto em espaços de atividades económicas.

2 – Em solo rústico, qualquer utilização deve observar as seguintes condições:

a) A alteração do relevo natural do solo, a destruição do coberto vegetal ou a sua compactação só são permitidas na extensão estritamente necessária às atividades permitidas;

b) O respeito pela drenagem natural do terreno e a inexistência de encharcamento ou erosão do solo;

c) Nas galerias ripícolas apenas é permitida a plantação de vegetação folhosa adaptada às margens das linhas de água;

d) Na execução de caminhos de acesso, devem ser respeitadas as seguintes condições:

i) O traçado deve adaptar -se à topografia do terreno, não implicando operações de aterro ou escavação de dimensão relevante;

ii) A largura máxima da plataforma não deve exceder 3,5 metros;

iii) Excetuam-se da alínea anterior a abertura ou o reperfilamento de vias de atravessamento do solo rústico, que vierem a ser realizadas pela Administração Pública.

e) Deve ser garantido o correto enquadramento das edificações, tendo em especial atenção o seu impacto visual na paisagem a partir dos pontos de vista que a propiciam, designadamente através dos seguintes princípios:

i) A edificação não deve ocupar lugares proeminentes;

- ii) A edificação deve adaptar-se à morfologia natural do terreno;
 - iii) A composição volumétrica, as cores e os materiais devem harmonizar -se com o espaço envolvente.
 - iv) Na construção ou reconstrução de vedações de propriedade, bem como na compartimentação dos campos, devem ser utilizadas técnicas construtivas tradicionais, recorrendo, sempre que possível, a vedações vivas.
 - f) Deve ser garantida a articulação com os aglomerados urbanos, designadamente através dos seguintes princípios:
 - i) A edificação em parcela que confronte com o solo urbano deve promover o enquadramento dos aglomerados existentes, amenizando o impacto visual das traseiras e empenas não tratadas, expostas ao solo rústico, através de soluções arquitetónicas e paisagísticas adequadas, recorrendo se necessário à plantação de cortinas arbóreas;
 - ii) Os acessos devem articular -se com as malhas urbanas contíguas, reforçando e clarificando a interconetividade com o solo urbano e resolvendo vias em impasse.
- 3 – Na instalação de novos empreendimentos bem como na alteração e ampliação de existentes devem ser cumpridos os seguintes requisitos de eficiência ambiental:
- a) Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente;
 - b) Adoção de soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na envolvente e na morfologia do terreno;
 - c) Adoção de soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local e com maior capacidade de captura de carbono;
 - d) Tratamento adequado de águas residuais e reutilização de águas residuais e pluviais, nomeadamente em espaços verdes e jardins ou lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores, de acordo com os critérios do Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água – PNUEA e respetivos instrumentos operativos;
 - e) Adoção de meios de transporte “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores e nos edifícios, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da adoção de sistemas solares passivos e da utilização de fontes de energia renovável;
 - f) Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização.

Artigo 32.º

Integração e transformação de preexistências e compromissos urbanísticos

1 – Consideram-se preexistências ao presente Plano as atividades, explorações, instalações, edificações ou equipamentos que, executados ou com obra em curso à data da entrada em vigor do Plano, fossem anteriores à exigência legal de controlo administrativo, antes da entrada em vigor do RGEU em 1951 e suas alterações nas sedes de concelho ou da deliberação de extensão nas freguesias.

2 – São considerados compromissos urbanísticos, os direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, os atos de licenciamento, autorizações e comunicações prévias eficazes, aprovações de projetos de arquitetura ou outros compromissos juridicamente vinculativos para o município.

3 – Os compromissos urbanísticos deixam de ser considerados como tal caso não ocorra a sua execução material no território no prazo legal fixado para o efeito, perdendo todos os direitos anteriormente adquiridos, e passando a aplicar-se as disposições do presente regulamento.

4 – Caso as preexistências ou os compromissos urbanísticos não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano são admissíveis alterações aos mesmos, desde que sejam possíveis, nos termos dos regimes legais das servidões ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local, nas seguintes condições:

a) Quando, pretendendo-se introduzir qualquer novo uso:

i) Das alterações resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física, ou;

ii) As alterações, não agravando qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, permitam alcançar melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica da edificação.

b) Quando, pretendendo-se realizar obras de ampliação, esta seja comprovada e estritamente necessária à viabilidade da utilização instalada ou a instalar, se respeite o seguinte:

i) Quando destinada a habitação unifamiliar, com a ampliação não seja ultrapassado o dobro da área de construção da edificação preexistente, a altura da fachada não exceda 7 m, nem a área de construção total resultante após a intervenção seja superior a 300 m², incluindo anexos;

ii) Quando destinada a outros usos, a ampliação não seja superior a 30 % da área de construção preexistente, incluindo anexos.

5 – Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, as condições estabelecidas no número anterior devem verificar-se na área de construção pré-existente da primeira ampliação realizada, após a entrada em vigor do presente Plano.

SECÇÃO II

Pecuária

Artigo 33.º

Atividades pecuárias

1 – No respeito pela compatibilidade de usos e atividades a que se refere o Artigo 29.º, no solo urbano e aglomerados rurais, apenas é admitida a instalação de atividades pecuárias da classe 2 quando consideradas como centros de agrupamento, destinadas à realização de feiras, mercados, exposições, concursos pecuários ou outras atividades não produtivas da classe 2, nomeadamente de lazer, desportivas ou terapêuticas, ainda que complementadas com prestação de serviços.

2 – A localização de novas explorações pecuárias desenvolvidas em sistema de exploração intensivo ou intensivo de ar livre devem garantir um afastamento mínimo de 500 m a solo urbano e aglomerados rurais, sendo esse afastamento mínimo de 200 m a edificações destinadas a comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e empreendimentos turísticos existentes, exceto quando os usos referidos estiverem integrados na própria exploração.

3 – Os mesmos afastamentos a explorações pecuárias desenvolvidas em sistema de exploração intensivo ou intensivo de ar livre, devem ser salvaguardados aquando do licenciamento de novas construções em solo rústico destinadas aos usos referidos no número anterior, exceto quando localizadas em aglomerados rurais.

SECÇÃO III

Legalização de construções e atividades

Artigo 34.º

Integração das atividades económicas ao abrigo do regime extraordinário de regularização de atividades económicas

1 – São admitidas as operações urbanísticas necessárias ao licenciamento das atividades anteriormente abrangidas pelo regime extraordinário de regularização de atividades económicas e que obtenham deliberação final favorável ou favorável condicionada, tomada em sede de conferência decisória, independentemente da categoria de espaços onde se localizam e no estrito cumprimento das condições impostas na mesma.

2 – Estas operações urbanísticas são admitidas uma única vez, sendo interdita a alteração de uso relativamente ao que foi regularizado ao abrigo do número anterior.

Artigo 35.º

Regularização de situações de desconformidade com o Plano

1 – Devem ser objeto do procedimento especial de regularização, nos termos estabelecidos no presente artigo, as edificações onde se desenvolvem atividades económicas, explorações e instalações que não possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no n.º 1 do Artigo 32.º e não se incluam nos casos a que se refere o artigo anterior, nomeadamente:

a) As que não disponham de título válido e eficaz das respetivas operações urbanísticas de concretização física e não se conformem com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local;

b) As que independentemente de se conformarem ou não com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, estejam desconformes com as condições constantes dos títulos das respetivas operações urbanísticas de concretização física ou não disponham de qualquer título dessa natureza.

2 – Beneficiam do presente procedimento especial de legalização, as situações a que se refere o n.º 1 e que comprovem a sua existência física em data anterior à entrada em vigor do PDM de Mortágua de 1994, quando se trate de novas construções ou, em data de início da discussão pública do atual PDM, quando se tratem de ampliações e alterações, devendo ser efetuada a sua legalização até ao prazo máximo de 24 meses após a entrada em vigor da presente revisão.

3 – A apreciação dos pedidos de regularização, na parte respeitante às eventuais desconformidades das situações com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, realiza-se através da avaliação dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, e bem ainda das medidas e procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção.

4 – Na parte respeitante à apreciação das eventuais desconformidades com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, referida no número anterior, só pode ocorrer posição favorável à regularização da situação se aquela considerar que se cumprem as seguintes condições cumulativas:

a) As atividades, usos e ocupações a regularizar são, tendo em conta a sua localização, compatíveis ou compatibilizáveis com a segurança de pessoas, bens e ambiente, e com os usos dominantes da categoria ou subcategoria de espaço do local em que se situam, nos termos do disposto no Artigo 29.º;

b) A eventual inobservância dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local não provoca prejuízos inaceitáveis em termos de inserção territorial, de acordo com os critérios previstos no Artigo 31.º do presente regulamento e no RMUE, tanto no que se refere a sobrecargas ambientais, funcionais e infraestruturais como no respeitante a impactes visuais e paisagísticos.

SECÇÃO IV

Situações especiais

Artigo 36.º

Infraestruturas

1 – Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor no que se refere à localização, implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente viárias, de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, de telecomunicações ou de produção, transporte e transformação de energia, podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do território concelhio, desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas.

2 – Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos a estas finalidades só são permitidos os usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das mesmas atividades.

3 – A ampliação das infraestruturas referidas no n.º 1 é admitida em função das estritas necessidades do seu adequado funcionamento e tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente, sem prejuízo dos regimes legais em vigor.

4 – O previsto no presente artigo aplica-se também aos cemitérios, cuja instalação deve ser antecedida da realização de estudo hidrogeológico que fundamente a sua viabilização no local.

5 – Na área do Regime de Salvaguarda da Albufeira de Águas Públicas da Aguieira aplicam-se todos os usos e os condicionalismos expressos na Secção II, do Capítulo I do Título III – Salvaguardas.

Artigo 37.º

Aproveitamento de recursos energéticos renováveis

À localização e construção de centrais de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis, bem como aos perímetros que lhes ficarem afetos, aplicam-se, com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão e a disciplina constantes do artigo anterior.

Artigo 38.º

Instalação de depósitos

1 – A instalação de depósitos de inertes, de materiais de construção civil ou de outras matérias-primas, só pode ocorrer nas categorias de espaço de solo urbano e rústico legal e regularmente admitidos e desde que sejam salvaguardadas as condições funcionais, ambientais e paisagísticas adequadas relativamente à envolvente imediata em sede de controlo próprio.

2 – Às operações urbanísticas previstas no número anterior aplica-se o seguinte regime de edificabilidade:

a) Índice de utilização do solo máximo de 0,05 m²/ m², aplicado à área da parcela onde o edifício se localiza, relevando para a verificação do seu cumprimento a área de construção de todas as componentes edificadas existentes ou previstas para a parcela em causa;

b) Um piso acima do solo;

c) Altura de fachada máxima de 4,5 m, não se aplicando esta limitação a instalações técnicas especiais devidamente justificadas e desde que a Câmara Municipal considere que fica garantida a correta integração paisagística da edificação;

3 – Na área do Regime de Salvaguarda da Albufeira de Águas Públicas da Aguieira aplicam-se todos os usos e os condicionalismos expressos na Secção II, do Capítulo I do Título III – Salvaguardas.

Artigo 39.º

Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos

1 – Pode ser autorizada a localização de depósitos e armazéns de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos em prédios situados em solo rústico, exceto em espaços florestais com risco de incêndio classificado com perigosidade alta e muito alta, e desde que, sem prejuízo do cumprimento das condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso, a Câmara Municipal reconheça não haver inconveniente na sua instalação nos locais pretendidos.

2 – Quando se tratar de depósitos ou armazéns de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em solo urbano não integrado na estrutura ecológica municipal, nas seguintes situações:

a) Depósitos próprios adstritos a edifícios, instalações ou atividades que constituam preexistências ou que, a instalar de novo, desde que integrem no âmbito dos usos dominantes ou dos usos compatíveis com este;

b) Armazéns de combustíveis para abastecimento de edifícios e instalações afetos aos usos dominantes destas áreas, desde que instalados em edificações destinadas exclusivamente a esse fim e localizadas em lotes ou parcelas onde não existam edifícios com componente habitacional;

c) Áreas expressamente estabelecidas para o efeito em Planos de Urbanização ou de Pormenor.

3 – A instalação concreta dos depósitos ou armazéns a autorizar nos termos do número anterior obedecerá às especificações e condicionamentos constantes da legislação e regulamentação geral aplicáveis.

4 – A instalação de depósitos e armazéns referidos no presente artigo deve assegurar um afastamento de 10 m às extremas do prédio em que se localizam, devendo na referida faixa de afastamento ser criada uma cortina arbórea e arbustiva com vista a assegurar um correto enquadramento paisagístico.

5 – Na área do Regime de Salvaguarda da Albufeira de Águas Públicas da Aguieira aplicam-se todos os usos e os condicionalismos expressos na Secção II, do Capítulo I do Título III – Salvaguardas.

Artigo 40.º

Postos de abastecimento público de combustíveis

1 – Em espaços não integrados em solo urbano, pode ser autorizada a instalação de postos de abastecimento público de combustíveis em parcelas marginais às vias, integrados ou não em áreas de serviço, aplicando-se-lhes com as devidas adaptações e sem prejuízo das disposições legais em vigor, as especificações técnicas e de segurança constantes das normas oficiais para instalações deste tipo relativas às estradas nacionais.

2 – A instalação de postos de abastecimento em espaços integrados em solo urbano pode ser autorizada após ponderação dos seus efeitos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas, desde que se cumpram as disposições legais aplicáveis.

3 – Na área do Regime de Salvaguarda da Albufeira de Águas Públicas da Aguieira aplicam-se todos os usos e os condicionalismos expressos na Secção II, do Capítulo I do Título III – Salvaguardas.

TÍTULO V

Solo rústico

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 41.º

Princípios

1 – O solo rústico destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao setor primário e à conservação dos ecossistemas e valores naturais que compõem a estrutura ecológica

rústico e sustentam a integridade biofísica fundamental do território, não podendo ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.

2 – Nos casos referidos no número anterior, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das construções e respetivos acessos, e sempre sujeito ao cumprimento de disposições legais específicas que possam incidir sobre a situação em causa.

3 – Quando ocorra mais do que um uso na mesma parcela, os índices urbanísticos aplicáveis são os correspondentes ao uso mais gravoso e complexo.

4 – As ações de ocupação, uso e transformação no solo rústico, incluindo as práticas agrícolas e florestais e de revelação e aproveitamento de recursos energéticos e geológicos, devem ter em conta a presença dos valores naturais, paisagísticos e arqueológicos que interessa preservar e qualificar, com vista à manutenção do equilíbrio ecológico e da preservação da identidade, devendo optar pela utilização de tecnologias ambientalmente sustentáveis e adequadas aos condicionalismos existentes.

5 – Quando não existam redes públicas de drenagem de águas residuais, deverá recorrer-se a sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, sendo a construção e manutenção da responsabilidade e encargo dos interessados.

6 – Na área do Regime de Salvaguarda da Albufeira de Águas Públicas da Aguieira aplicam-se em todos os usos e condicionalismos expressos na Secção II, do Capítulo I do Título III – Salvaguardas.

SECÇÃO I

Empreendimentos turísticos isolados

Artigo 42.º

Identificação e Regime

1 – São admitidas em solo rústico, nos termos definidos para cada categoria e de acordo com os parâmetros urbanísticos aí definidos, as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos isolados, dispondo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares relacionados com a animação ambiental, a visitação de áreas naturais, o desporto de natureza e a interpretação ambiental:

a) Estabelecimentos hoteleiros, nas tipologias de:

i) Hotéis, desde que associados a temáticas específicas nomeadamente, saúde, desporto, atividades cingéticas, da natureza, educativas, culturais e sociais, que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rústico;

ii) Pousadas.

b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;

c) Empreendimentos de turismo de habitação;

d) Parques de campismo e de caravanismo.

2 – Os hotéis e hotéis rurais construídos de raiz, devem obedecer aos seguintes parâmetros:

a) Mínimo de 3 estrelas;

b) Densidade máxima de 40 camas por ha;

c) Número máximo de 200 camas;

d) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre, nomeadamente campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias;

e) Aos hotéis devem-se, ainda, associar as temáticas como saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais e sociais.

3 – Nos estabelecimentos hoteleiros e nas tipologias de turismo no espaço rural e turismo de habitação, deve privilegiar-se a implementação em edifícios e espaços de especial interesse patrimonial, cultural ou paisagístico, nomeadamente quintas tradicionais, edifícios de interesse municipal e aldeias cujas características rurais são preservadas.

4 – Os parques de campismo e de caravanismo existentes devem ser requalificados e privilegiada a localização de novos parques de campismo e caravanismo, públicos ou privados, tendo em conta a valorização das valências do território rural (recursos) mobilizáveis para o lazer de, no mínimo, 3 estrelas, nas condições estabelecidas na legislação relativa a parques de campismo.

CAPÍTULO II

Espaços agrícolas de produção

Artigo 43.º

Identificação

Os Espaços Agrícolas de Produção integram solos de elevada potencialidade para a exploração agrícola, os quais compreendem as áreas submetidas ao regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional, bem como outras áreas com características de uso e/ou vocação agrícola dominante e que, globalmente, se destinam, preferencialmente, à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo.

Artigo 44.º

Uso e ocupação do solo

Constituem usos compatíveis dos usos agrícola dominantes, podendo nalguns casos ter o caráter de uso complementar:

a) Edificações para habitação, incluindo anexos, desde que destinadas a residência própria e permanente de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola, nos termos previstos nos regimes especiais em vigor;

b) Construção ou ampliação de habitação para residência própria e permanente dos proprietários e respetivos agregados familiares com os limites de área e tipologia estabelecidos no regime de habitação a custos controlados em função da dimensão do agregado quando se encontrem em situação de comprovada insuficiência económica e não sejam proprietários de qualquer outro edifício ou fração para fins habitacionais, desde que cumpram as demais normas aplicáveis constantes e se enquadrem nos regimes especiais em vigor.

c) Instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, agroflorestais e geológicas;

d) Indústrias de transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais e armazenagem diretamente ligadas aos usos dominantes e nos termos da legislação aplicável;

e) Unidades industriais de caráter agroflorestal;

f) Empreendimentos turísticos isolados, de acordo com o disposto no Artigo 42.º;

g) Equipamentos ou instalações destinadas a áreas de recreio e lazer e estruturas de suporte a atividades de animação turística.

Artigo 45.º

Regime de edificabilidade

1 – A edificabilidade, sem prejuízo do disposto na legislação específica em vigor e dos princípios de salvaguarda estabelecidos no presente Regulamento, deve cumprir os seguintes parâmetros:

QUADRO 1**Parâmetros de edificabilidade dos Espaços Agrícolas de Produção**

Usos	Dimensão mínima da parcela (ha)	Altura máxima da fachada (m)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos baixo da cota de soleira	Índice máximo de ocupação do solo (%)	Índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de impermeabilização (%)
Edificações para habitação, incluindo anexos	2	7	2	1	–	–	5
Instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, agroflorestais e geológicas	(1)	7 (2)	2	1	–	–	25
Indústrias de transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais e armazenagem	(1)	9 (2)	2	1	10	0,15	20
Unidades industriais de carácter agrícola	(1)	9 (2)	2	1	7,5	0,10	15
Empreendimentos turísticos isolados (3)	(1)	7 (2)	2	1	10	0,25	20
Parques de campismo e de caravanismo	(1)	7 (2)	2	1	25	0,35	–
Equipamentos ou instalações destinadas a áreas de recreio e lazer e estruturas de suporte a atividades de animação turística	(1)	7 (2)	2	1	15	0,25	–

(1) A parcela tem que cumprir os afastamentos às extremas de acordo com o previsto no PMDFCI.

(2) Exceto situações técnica e economicamente justificadas.

(3) Com exceção dos Parques de Campismo e de Caravanismo.

2 – Na área de Regime de Salvaguarda da Albufeira de Águas Públicas da Agueira devem ser observadas as seguintes disposições:

a) Só são permitidas novas edificações, que se enquadrem nos regimes especiais em vigor que se destinem a habitação própria e permanente do proprietário da parcela e desde que a mesma tenha uma área igual ou superior a 2 ha devendo obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- i) Índice de utilização – 0,02;
- ii) Índice de ocupação – 1,5 %;
- iii) Número máximo de pisos – 2;
- iv) Altura da fachada – 6 m;
- v) Altura máxima da edificação – 7,5 m.

b) São permitidas as obras de reconstrução, de conservação e ou ampliação de edificações legalmente existentes, desde que se destinem a habitação própria e permanente do proprietário da parcela e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

i) A ampliação não pode exceder 30 % da área de implantação da construção existente, podendo atingir um máximo de 400 m² de área de construção;

- ii) Área total de implantação – 200 m²;
 - iii) Número máximo de pisos – 2 ou existentes
 - iv) Altura máxima da edificação – 7,5 m ou existente.
- c) São permitidas as obras de reconstrução, de conservação e ou ampliação de edificações legalmente existentes, desde que se destinem à instalação de empreendimentos de turismo no espaço rural e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:
- i) Número máximo de pisos – 2 ou existentes;
 - ii) Altura máxima da edificação – 7,5 m ou existente.
- d) É ainda permitido a construção, a reconstrução, a conservação e ou ampliação de um anexo de apoio à atividade agrícola, desde que a construção final obedeça aos seguintes requisitos:
- i) Área total de implantação – 60 m²;
 - ii) Número máximo de pisos – 1;
 - iii) Altura da fachada – 3 m;
 - iv) Altura máxima da edificação – 4,5 m;
- v) A área total de implantação e a altura da fachada poderão eventualmente ser ultrapassadas desde que tal seja técnica e economicamente justificado.

CAPÍTULO III

Espaços florestais

Artigo 46.º

Identificação

Os Espaços Florestais são áreas de uso e/ou de vocação florestal dominante, destinados prioritariamente à produção, ao aproveitamento dos recursos florestais e à salvaguarda do valor ambiental, da diversidade ecológica e paisagística, assegurando o papel que desempenha na promoção das atividades de recreio e lazer, e compreendem as seguintes subcategorias:

- a) Produção, que são solos de uso e/ou vocação florestal, ocupados principalmente por espécies de função produtiva, nomeadamente de madeira e de biomassa;
- b) Proteção, que compreendem as áreas de instabilidade de vertentes de maior expressividade territorial, que devido às características de solo e subsolo, ao declive, à dimensão, à forma da vertente ou escarpa e condições hidrogeológicas, estão sujeitas à ocorrência de movimentos de massa em vertentes, incluindo os deslizamentos, os desabamentos e a queda de blocos, integrando, na globalidade, a Reserva Ecológica Nacional.

Artigo 47.º

Uso e ocupação do solo

1 – Sem prejuízo do disposto n.º 2 do Artigo 48.º, nos Espaços Florestais de Produção admitem-se os seguintes usos:

- a) Edificações para habitação, incluindo anexos, desde que destinadas a residência própria e permanente dos agricultores ou proprietários;
- b) Instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, agroflorestais e geológicas;

- c) Indústrias de transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais e armazenagem diretamente ligadas aos usos dominantes e nos termos da legislação aplicável;
- d) Unidades industriais de carácter agroflorestal;
- e) Empreendimentos turísticos isolados, conforme Artigo 42.º deste Regulamento;
- f) Áreas de serviços para autocaravanas não integradas em empreendimentos turísticos;
- g) Equipamentos ou instalações destinadas a áreas de recreio e lazer e estruturas de suporte a atividades de animação turística.

2 – Os Espaços Florestais de Proteção regem-se pelas seguintes regras:

a) São admitidas ações que não coloquem em causa a estabilidade dos sistemas biofísicos, a salvaguarda face a fenómenos de instabilidade de risco de ocorrência de movimentos de massa em vertentes e de perda de solo ou a prevenção da segurança de pessoas e bens nomeadamente, a estabilização de taludes e ações de florestação e reflorestação;

b) As alterações do coberto vegetal, da topografia do terreno com recurso a escavação ou aterro ou da drenagem de águas pluviais só serão autorizadas desde que seja devidamente demonstrado não provocarem movimentos de massa em vertentes;

c) A construção de novas estruturas deve ser precedida da respetiva estabilização dos taludes;

d) Admitem-se os seguintes usos:

i) Edificações de apoio à atividade cinegética;

ii) Edificações ligadas à proteção civil.

e) Não são admitidas as seguintes situações:

i) Cortes rasos de espécies florestais com maior valor ambiental, como as quercíneas autóctones;

ii) Introdução de novos povoamentos de eucaliptos e outras espécies de crescimento rápido, explorados em revoluções curtas;

iii) Alteração da morfologia do terreno.

f) As ações de gestão florestal a desenvolver devem:

i) Salvaguardar a preservação dos núcleos da vegetação natural existentes constituídos por espécies florestais de folhosas autóctones;

ii) Fomentar e manter habitats de grande valor natural e conservar espécies da flora e da fauna protegida e geomonumentos;

iii) Manter e promover os corredores ecológicos;

iv) Adequar a gestão dos espaços florestais de conservação à proteção da rede hidrográfica, ambiental microclimática e contra a erosão eólica;

v) Promover a plantação com recurso a espécies autóctones.

Artigo 48.º

Regime de edificabilidade

1 – Os Espaços Florestais de Produção devem observar as seguintes disposições:

a) Só são permitidas novas edificações desde que destinadas a habitação própria e permanente do proprietário da parcela, devendo esta dispor de uma área igual ou superior a 4 hectares e obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos:

i) Índice de utilização – 0,015;

ii) Índice de ocupação – 1 %;

iii) Número máximo de pisos acima da cota de soleira – 2;

iv) Altura da edificação máxima – 7,5 m;

v) Altura da fachada – 6 m.

b) São permitidas obras de reconstrução, de conservação e ou de ampliação de edificações legalmente existentes, desde que se destinem a habitação própria e permanente do proprietário da parcela e desde que a construção final obedeça aos seguintes requisitos:

i) A ampliação não pode exceder os 30 % da área de implantação da construção existente, podendo atingir um máximo de 400 m² de área de construção;

ii) Área total de implantação – 200 m²;

iii) Número máximo de pisos acima da cota de soleira – 2;

iv) Altura da fachada – 6 m;

v) Altura da edificação máxima – 7,5 m.

c) São permitidas obras de reconstrução, de conservação e ou de ampliação de edificações legalmente existentes, destinadas à instalação de empreendimentos de turismo no espaço rural e desde que se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

i) Número máximo de pisos acima da cota de soleira – 2 ou existentes;

ii) Altura total da edificação – 7,5 m ou existente.

d) Nos estabelecimentos de restauração ou de bebidas legalmente existentes são permitidas obras de reconstrução, de conservação e de ampliação, desde que as mesmas se destinem a suprimir insuficiências de instalações sanitárias e cozinhas e que:

i) Não correspondam a um aumento total da área de construção superior a 60 m²;

ii) Não correspondam a um aumento da altura da edificação;

iii) Não ocupem, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que o da edificação existente.

e) As instalações, os estabelecimentos industriais e as unidades industriais, a que se referem as alíneas b), c) e d) do n.º 1 do Artigo 47.º, devem obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos:

i) Índice de utilização – 0,3;

ii) Índice máximo de impermeabilização – 10 %;

iii) Número máximo de pisos acima da cota de soleira – 2;

iv) Altura da edificação máxima – 7 m.

f) É permitida a construção de um anexo de apoio direto à atividade florestal desde que obedeça aos seguintes requisitos:

i) Área total de implantação – 60 m²;

ii) Número máximo de pisos acima da cota de soleira – 1;

iii) Altura da fachada – 3 m;

iv) Altura da edificação máxima – 4,5 m, podendo essa altura ser ultrapassada desde que tecnicamente justificável.

g) Na Zona de Proteção da Albufeira, as edificações implantadas em floresta de produção devem ter um afastamento mínimo de 300 m em relação à área florestal e as edificações implantadas noutras áreas florestais, com predomínio de espécies folhosas, devem ter um afastamento mínimo de 150 m.

h) Nos Espaços Florestais de Produção, é ainda permitida a construção de estruturas e infraestruturas adequadas à vigilância, deteção e combate a incêndios florestais, nomeadamente torres de vigia, caminhos, corta-fogos e aceiros.

2 – Sem prejuízo da restante legislação aplicável e demais regras constantes no presente regulamento, nomeadamente as estabelecidas no número anterior e relativas aos critérios ambientais nos Espaços Florestais de Proteção constantes das alíneas a) e b) do n.º 2 do Artigo 47.º, o regime de edificabilidade nestes espaços é o estabelecido no Quadro 1 do artigo 45.º do presente regulamento.

CAPÍTULO IV

Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos

Artigo 49.º

Identificação

Os Espaços de Exploração de Recursos Geológicos compreendem áreas de exploração e atividade produtiva significativa, a desenvolver em conformidade com o regime de concessão ou licença de exploração juridicamente válida nos termos da legislação aplicável.

Artigo 50.º

Uso e ocupação do solo

1 – Não são permitidas alterações aos seus atuais usos ou outras ações que, pela sua natureza ou dimensão, comprometam o aproveitamento e exploração dos recursos.

2 – Só são permitidas, como usos complementares, construções que se destinem a apoio direto à exploração dos referidos recursos e ainda, como usos compatíveis, as destinadas à instalação de indústrias de transformação dos próprios produtos da exploração e de depósitos de inertes, de materiais de construção civil ou de outras matérias-primas.

3 – Cumulativamente com o cumprimento de todas as disposições legais e regulamentares em vigor, serão encargos das entidades proprietárias das unidades a instalar a construção, manutenção e gestão dos sistemas que garantam, de modo permanente e eficaz, o controle e tratamento dos efluentes eventualmente produzidos, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultante da laboração, a recuperação paisagística das áreas cuja exploração tenha cessado, e a preservação ou utilização sustentável dos recursos naturais.

4 – As formas de exploração a utilizar não podem, em circunstância alguma, comprometer a vocação ou os usos dos espaços envolventes, ficando para tal a entidade responsável pela exploração obrigada a tomar as medidas necessárias a garantir esse objetivo, especialmente quando se tratar de localizações nas proximidades de áreas integradas em solo urbano ou de especial sensibilidade ambiental ou paisagística.

Artigo 51.º

Regime de Edificabilidade

1 – Nas áreas envolventes às explorações em atividade não são permitidas novas edificações com fins habitacionais, em distâncias inferiores a 250 m, medidos a partir da bordadura da escavação.

2 – O licenciamento de novas explorações ou a renovação do licenciamento de explorações existentes ficam condicionados a um afastamento mínimo de 500 m ao solo urbano, aos Aglomerados Rurais e a empreendimentos turísticos, salvo em casos devidamente justificados em que esse afastamento poderá ser menor sem, no entanto, ser inferior a 250 m.

CAPÍTULO V

Espaços naturais e paisagísticos

Artigo 52.º

Identificação

1 – Os Espaços Naturais e Paisagísticos correspondem a áreas do território com elevado estatuto de conservação e proteção que têm como principal função a salvaguarda da biodiversidade através da conservação dos habitats naturais e da fauna e flora e onde se verifica a ocorrência de valores naturais com estatuto de conservação.

2 – As áreas incluídas nesta categoria registam valores naturais integrados no Regime de Salvaguarda da Albufeira de Águas Públicas da Aguieira e do Açude da Raiva, que correspondem às seguintes subcategorias:

- a) Albufeira, que compreende o plano de água da Aguieira e da Albufeira do Açude da Raiva;
- b) Zonas de Interesse Conservacionista, que integram áreas que apresentam estruturas de vegetação com valor biológico e paisagístico, constituídas, fundamentalmente, por manchas de carvalhal e vegetação ripícola, para as quais se objetiva a manutenção da sua integridade física e biológica.

Artigo 53.º

Uso e ocupação do solo

O uso e ocupação dos espaços pertencentes a esta categoria subordinam-se às exigências e condicionamentos impostos pelas necessidades da sua proteção e da manutenção global das suas potencialidades naturais, pelo que não devem provocar a descaracterização ambiental e a desqualificação estética da área em causa, nem prejudicar o património paisagístico e natural.

Artigo 54.º

Regime de edificabilidade

Nos Espaços Naturais e Paisagísticos incluídos na área de Regime de Salvaguarda da Albufeira de Águas Públicas da Aguieira, a edificação só é permitida nos termos da alínea a) do n.º 2 do Artigo 45.º e da alínea a) do n.º 2 do Artigo 48.º, deste regulamento e desde que a área de implantação da edificação existente não ocupe, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que a edificação existente.

CAPÍTULO VI

Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras ocupações

Artigo 55.º

Identificação

Os Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Ocupações integram as áreas correspondentes a Equipamentos, ao Aeródromo e às Zonas de Lazer e de Recreio Balnear do Regime de Salvaguarda da Albufeira da Aguieira para onde se prevê o ordenamento para uso público e consequentemente, a instalação de equipamentos, estruturas, infraestruturas e serviços de apoio às atividades de turismo, recreio e lazer, compreendendo as seguintes subcategorias:

- a) Equipamentos, destinados a recreio e lazer, bem como à prática religiosa;
- b) Aeródromo, que apoia operações da proteção civil e a realização de ações de formação de prevenção rodoviária e competições automobilísticas;

c) Zona de Lazer, que possui vocação privilegiada para a estadia, recreio e lazer na zona ribeirinha de Falgaroso do Maio;

d) Zona de Recreio Balnear, que apresenta vocação privilegiada para estadia, banhos e natação em Valongo-Breda.

Artigo 56.º

Uso e ocupação do solo

1 – No espaço de Equipamentos admite-se a instalação, como complementares, os usos de comércio e serviços, de equipamentos de apoio ao uso dominante, bem como estruturas e equipamentos de recreio e lazer e de suporte a atividades de animação turística.

2 – No Aeródromo admite-se a instalação de funções diretamente relacionadas às valências referidas na alínea b) do artigo anterior, ou complementares destas.

3 – A Zona de Lazer deve ser objeto de um projeto de recuperação e arranjo paisagístico e corresponder a um espaço destinado ao recreio balnear e recreio náutico, devendo ainda integrar, além de outros equipamentos e estruturas de apoio a definir em projeto próprio, um centro náutico e ainda estruturas e equipamentos de recreio e lazer e de suporte a atividades de animação turística.

4 – A Zona de Recreio Balnear, deve integrar um conjunto mínimo de serviços, estruturas e equipamentos de recreio e lazer e de suporte a atividades de animação turística, designadamente:

a) Uma construção amovível ou ligeira destinada, nomeadamente, a um estabelecimento de restauração e de bebidas, a implantar fora da Zona Reservada da Albufeira;

b) Um posto de socorro e emergência/comunicações;

c) Instalações sanitárias e balneários;

d) Acessos pedonais definidos;

e) Um parque de estacionamento regularizado, fora da Zona Reservada da Albufeira;

f) Uma Zona de Proteção no plano de água, onde se interdita qualquer outra atividade recreativa.

Artigo 57.º

Regime de edificabilidade

O regime de edificabilidade rege-se pelas seguintes regras:

a) Equipamentos:

i) Índice de impermeabilização – 60 %;

ii) Número máximo de pisos – 2;

iii) A instalação de comércio e serviços de apoio, não podendo exceder 35 % da área de construção destinada ao equipamento.

b) Aeródromo

i) Índice de utilização – 0,40;

ii) Altura da fachada – 9 m.

c) Zona de Lazer

i) Área de construção máxima – 1 000 m²;

ii) Número máximo de pisos – 2.

- d) Zona de Recreio Balnear:
- i) Construção amovível ou ligeira destinada:
- i1) Área de implantação máxima – 200 m²;
- i2) Número máximo de pisos – 1;
- i3) Altura da fachada máxima – 3 m;
- i4) Altura máxima da edificação – 4,5 m.
- ii) Zona de Proteção no plano de água – largura mínima de 50 m, delimitada paralelamente à margem e ajustada em função da variação do nível da água da albufeira.

CAPÍTULO VII

Espaços de ocupação turística

Artigo 58.º

Identificação

Os Espaços de Ocupação Turística correspondem a áreas que reúnem condições para o desenvolvimento da atividade turística de residência e/ou lazer, na área de Regime de Salvaguarda da Albufeira de Águas Públicas da Aguieira, compreendendo as seguintes subcategorias:

- a) Existentes, que são áreas que integram alojamento turístico ou relativamente às quais existam já em curso intenções de investimento nesse âmbito, correspondendo à área abrangida pelo Plano de Pormenor do Crafuncho;
- b) Propostos, que são áreas onde se pretende incentivar o desenvolvimento turístico de forma integrada, em ordem a preservar o plano de água, localizados em Falgaroso do Maio e em Almacinha.

Artigo 59.º

Uso e ocupação do solo

1 – Nos Espaços de Ocupação Turística Existentes aplicam-se as disposições do Plano de Pormenor do Crafuncho.

2 – Nos Espaços de Ocupação Turística Propostos é admitida a instalação de empreendimentos turísticos, equipamentos, estruturas e infraestruturas de apoio à utilização do plano de água, de acordo com o disposto no artigo seguinte.

Artigo 60.º

Regime de edificabilidade

1 – Nos Espaços de Ocupação Turística Existentes, o regime de edificabilidade rege-se pelas seguintes disposições:

- a) A edificação deve obedecer ao Artigo 15.º e ao disposto no regulamento do Plano de Pormenor do Crafuncho;
- b) Qualquer alteração e ou revisão do Plano de Pormenor do Crafuncho, não pode, em circunstância alguma, refletir-se no aumento dos índices e das densidades já consagradas;
- c) Caso o Plano de Pormenor do Crafuncho seja suspenso ou revogado, aplicam-se as seguintes regras:
- i) Número máximo de pisos – 3;
- ii) Índice máximo de ocupação – 6 %;

iii) Índice máximo de utilização – 0,30;

iv) Índice máximo de impermeabilização – 15 %;

v) Excetua-se da alínea anterior, os usos relativos a estabelecimentos hoteleiros, animação turística e aparthotel, aos quais se aplica o índice máximo de utilização de 0,07, de 0,009 e de 0,18, respetivamente.

2 – Nos Espaços de Ocupação Turística Propostos é permitida a instalação de empreendimentos turísticos nos termos previstos no Artigo 42.º do presente regulamento, tal como definidos na legislação em vigor, os quais devem obedecer aos seguintes requisitos:

a) Os parques de campismo e de caravanismo devem possuir as condições exigidas para a categoria de 4 estrelas nos termos da legislação específica em vigor e uma capacidade máxima para 200 utentes;

b) Os restantes empreendimentos turísticos devem possuir uma capacidade máxima para 150 camas em Almacinha e 200 camas em Falgaroso do Maio, e obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos:

i) Índice máximo de utilização do solo – 0,20;

ii) Índice máximo de ocupação do solo – 15 %;

iii) Índice máximo de impermeabilização – 30 %;

iv) Número máximo de pisos – 2;

v) Altura da fachada – 6 m;

vi) Altura máxima da edificação – 7,5 m;

vii) Disponer, no mínimo, das condições exigidas para a categoria de 3 estrelas nos termos da legislação em vigor, não sendo permitida a tipologia de apartamentos turísticos.

3 – Os Espaços de Ocupação Turística Propostos devem ainda respeitar as seguintes condições:

a) Na área de Falgaroso do Maio, prevê-se a instalação de um campo de golfe, o qual deve localizar-se a mais de 100 m do NPA da albufeira, medidos na horizontal;

b) Estabelece-se a obrigatoriedade de serem elaborados Planos de Pormenor ou Planos de Urbanização, devendo estes integrar a reabilitação da zona ribeirinha e contemplar a sua dotação em equipamentos, estruturas e infraestruturas de apoio à utilização do plano de água e ainda estruturas e equipamentos de recreio e lazer e de suporte a atividades de animação turística;

c) Até à entrada em vigor dos respetivos Planos de Pormenor ou Planos de Urbanização deve obedecer-se ao disposto na alínea c) do n.º 2 do Artigo 45.º e a alínea d) do n.º 2 do Artigo 48.º, conforme a área onde se inserem.

4 – A instalação de campos de golfe deve garantir ainda:

a) Existência de complementaridade funcional com alojamento turístico (existente ou a criar);

b) Garantia de adequados acessos rodoviários;

c) Garantia de disponibilidade de água, recorrendo sempre que possível à utilização de águas residuais tratadas;

d) Utilização de espécies de relva menos exigentes no consumo de água;

e) Implantação coerente com os aspetos mais significativos da paisagem (relevo e morfologia natural, rede hidrográfica, etc.);

f) Integração e enquadramento paisagístico, com a preservação das espécies locais e de eventuais espécies botânicas classificadas, e com a conservação das associações vegetais características da região.

CAPÍTULO VIII

Aglomerados rurais

Artigo 61.º

Identificação

Os Aglomerados Rurais são áreas de edificação consolidada ou em consolidação, de utilização predominantemente habitacional, servidas por rede de infraestruturas ou por sistemas autónomos e integradas num contexto predominantemente afeto a funções agrícolas e florestais, pelo que não reúnem condições para integrarem o solo urbano.

Artigo 62.º

Uso e ocupação do solo

1 – Nos Aglomerados Rurais são permitidos os seguintes usos:

- a) Habitações unifamiliares, incluindo anexos;
- b) Instalações adstritas à atividade agrícola e florestal;
- c) Instalações adstritas à atividade pecuária nos termos previstos de compatibilidade de usos no presente regulamento ou em regime de detenção caseira, bem como centros de agrupamento, que não envolvam a atividade produtiva;
- d) Comércio e serviços;
- e) Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer, desde que possuam características intrínsecas ao solo rústico, incompatíveis com funções urbanas e ainda de estruturas de suporte a atividades de animação turística;
- f) Empreendimentos turísticos, nas tipologias de turismo de habitação, turismo no espaço rural, estabelecimentos hoteleiros e parques de campismo e de caravanismo;
- g) Áreas de serviços para Autocaravanas, não integradas em empreendimentos turísticos;
- h) Usos industriais e de armazenagem, desde que cumpram o estabelecido no Artigo 29.º deste regulamento;
- i) Oficinas;
- j) Edificações ligadas à proteção civil.

2 – Na área do Regime de Salvaguarda da Albufeira de Águas Públicas da Agueira, os Aglomerados Rurais destinam-se predominantemente à ocupação e à implantação de atividades e funções do tipo habitacional, turística e recreativa, comercial, de serviços e equipamentos, podendo ainda englobar outras utilizações desde que compatíveis com os usos dominantes, considerando-se que existe incompatibilidade sempre que essas utilizações:

- a) Deem lugar a perturbações, nomeadamente de natureza acústica ou atmosférica que contrariem a legislação em vigor;
- b) Realizem descargas de águas residuais ou produzam resíduos sem contemplarem o seu tratamento adequado;
- c) Acarretem riscos de toxicidade, incêndio ou explosão.

Artigo 63.º

Regime de Edificabilidade

1 – A edificabilidade nos Aglomerados Rurais tem como pressuposto a preservação e a conservação dos aspetos dominantes da sua imagem, na construção, na reconstrução ou na ampliação de

edifícios, devendo ser respeitadas e salvaguardadas as características tipo-morfológicas da envolvente do aglomerado, as características arquitetónicas e cromáticas, os alinhamentos consolidados existentes, as técnicas construtivas e materiais característicos e de modo a garantir uma integração urbanística harmoniosa, tendo como referência os seguintes parâmetros:

- a) Índice máximo de utilização – 0,4;
- b) Índice máximo de impermeabilização – 50 %.
- c) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 2;
- d) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 1.

2 – Excetuam-se do cumprimento das regras definidas no número anterior as situações de col-matação ou de bandas de edifícios contíguos as quais devem integrar-se harmoniosamente no aglo-merado, mantendo as características do edificado, tais como, altura da fachada, volumetria, ocupação das parcelas tradicionais e alinhamento dominante.

3 – Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial só são permitidos desde que a parcela restante fique com uma área mínima de 1000 m².

4 – Apenas é possível a abertura de novos arruamentos desde que tenha início e fim numa via preexistente.

5 – O Aglomerado Rural de Falgaroso do Maio, localizado na área do Regime de Salvaguarda da Albufeira de Águas Públicas da Aguieira, é um espaço a recuperar, para o qual deve ser elaborado um plano de pormenor.

TÍTULO VI

Solo urbano

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 64.º

Princípios

1 – O solo urbano compreende áreas que estão total ou parcialmente urbanizado ou edificadas, incluindo os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do espaço urbano, possuindo as necessárias infraestruturas e equipamentos indispensáveis às necessidades coletivas da população.

2 – A ocupação de solo urbano deve ser a indispensável, quantitativa e qualitativamente, à implementação da estratégia de desenvolvimento local, privilegiando os processos de regeneração e reabilitação das áreas urbanas existentes.

3 – A determinação dos alinhamentos/recuos e a altura das fachadas e dos edifícios fica condicionada pelo dominante na envolvente, onde deverá ser feita a articulação que se venha a demonstrar mais adequada na frente urbana em que se insere, ou em casos de relevante excecionalidade pela singularidade do enquadramento no ambiente urbano.

CAPÍTULO II

Espaços centrais

Artigo 65.º

Identificação

1 – Os Espaços Centrais correspondem a áreas do território com tecido urbano consolidado que integram funções habitacionais, serviços, comércio, entre outros, que lhe conferem um caráter de centralidade urbana que se pretende reforçar.

2 – Os Espaços Centrais compreendem às seguintes subcategorias:

- a) Área Central, que é dotada de espaços públicos de utilização coletiva e nos quais se concentra a maior diversidade funcional e de apoio à vivência e à dinâmica urbana local;
- b) Envolvente ao Centro, maioritariamente de função habitacional, que coexiste com atividades comerciais e de serviços.

Artigo 66.º

Uso e ocupação do solo

1 – Os Espaços Centrais destinam-se predominantemente a funções de centralidade, sendo permitidos todos os usos complementares e compatíveis com a categoria funcional de espaço, desde que as intervenções urbanísticas:

- a) Promovam a organização e qualificação da imagem urbana e do espaço público, a salvaguarda do edificado e a promoção da mobilidade sustentável;
- b) Fortaleçam a vivência e apropriação urbana, potenciando a vertente lúdica ancorada na natureza singular do património em presença;
- c) Reforcem a componente habitacional;
- d) Promovam a valorização e integração urbana dos edifícios e conjuntos de valor patrimonial;
- e) Promovam a qualificação ambiental e paisagística dos espaços de utilização coletiva.

2 – São usos complementares do uso dominante, designadamente:

- a) Comércio e serviços;
- b) Equipamentos de utilização coletiva;
- c) Empreendimentos turísticos e respetivas infraestruturas de suporte ao desenvolvimento turístico;
- d) Usos industriais e de armazenagem nos termos previstos de compatibilidade de usos no presente regulamento e dos regimes especiais de instalação e funcionamento das atividades económicas respetivas em vigor;
- e) Edificações de apoio às atividades agrícolas e de pecuária;
- f) Outros usos não discriminados e compatíveis com o uso dominante, nos termos gerais dos princípios de admissibilidade de usos no planeamento em vigor.

Artigo 67.º

Regime de edificabilidade

1 – As novas edificações e intervenções no edificado existente devem privilegiar as características tipo-morfológicas, de modo a salvaguardar uma integração urbanística adequada.

2 – Nos Espaços Centrais, sem prejuízo do n.º 3 do Artigo 64.º, o regime de edificabilidade das duas subcategorias deve respeitar os seguintes parâmetros:

- a) Área Central:
 - i) Número máximo de pisos acima da cota de soleira – 5;
 - ii) A área destinada a habitação não pode ser inferior a 50 % do total da área de construção, com exceção dos empreendimentos turísticos;

- iii) Altura máxima da fachada: 17 metros;
 - iv) Altura do edificado: 20 metros;
 - v) Em espaços de colmatação devem ser respeitadas as alturas das fachadas dos edifícios confinantes.
- b) Envolvente ao Centro:
- i) Número máximo de pisos acima da cota de soleira – 3.
 - ii) Índice máximo de ocupação – 60 %;
 - iii) Índice máximo de impermeabilização – 80 %;
 - iv) A área destinada a habitação não pode ser inferior a 50 % do total da área de construção, com exceção dos empreendimentos turísticos;
 - v) Altura máxima da fachada: 10 metros;
 - vi) Altura do edificado: 12 metros;
 - vii) Em espaços de colmatação as construções ficam unicamente sujeitas às alturas das fachadas dos edifícios envolventes.

CAPÍTULO III

Espaços habitacionais

Artigo 68.º

Identificação

Os Espaços Habitacionais correspondem a áreas do território com tecido urbano consolidado e em consolidação, caracterizadas por uma ocupação em que predomina a habitação unifamiliar, e onde se pretende a estruturação e a continuidade com a malha urbana existente.

Artigo 69.º

Uso e ocupação do solo

1 – Nos Espaços Habitacionais são permitidos todos os usos complementares e compatíveis com a categoria funcional da habitação, incluindo a criação de áreas de equipamentos de utilização coletiva que se mostrem necessárias ao serviço da função habitacional.

2 – São usos complementares e compatíveis com o uso dominante, designadamente:

- a) Comércio e serviços;
- b) Equipamentos de utilização coletiva;
- c) Empreendimentos turísticos e respetivas infraestruturas de suporte ao desenvolvimento turístico;
- d) Usos industriais e de armazenagem nos termos previstos de compatibilidade de usos no presente regulamento;
- e) Oficinas;
- f) Edificações de apoio às atividades agrícolas, florestais e de pecuária;
- g) Outros usos não discriminados e compatíveis com o uso dominante.

Artigo 70.º

Regime de edificabilidade

As operações urbanísticas a realizar nos Espaços Habitacionais, sem prejuízo do n.º 3 do Artigo 64.º, devem respeitar os seguintes parâmetros:

- i) Número máximo de pisos acima da cota de soleira – 2;
- ii) Índice máximo de ocupação – 60 %;
- iii) Índice máximo de utilização – 0,5;
- iv) Índice máximo de impermeabilização – 75 %;
- v) Altura máxima da fachada – 7 metros;
- vi) Altura do edificado – 9 metros;

vii) Em espaços de colmatação as construções ficam unicamente sujeitas às alturas das fachadas dos edifícios envolventes.

CAPÍTULO IV

Espaços urbanos de baixa densidade

Artigo 71.º

Identificação

1 – Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade correspondem a aglomerados infraestruturados que se caracterizam por um perfil de ocupação em que predomina a habitação unifamiliar num contexto de baixa densidade populacional e de relação entre o meio urbano e a sua génese rural, gozando na sua envolvente de ocupação agrícola e florestal.

2 – Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade compreendem às seguintes subcategorias:

- a) Consolidados – áreas edificadas, onde a ocupação é sobretudo de carácter habitacional, em articulação com funções de apoio à vivência local;
- b) A Consolidar – áreas a estruturar, maioritariamente de função habitacional, e interligadas com uso florestal e agrícola envolvente.

Artigo 72.º

Uso e ocupação do solo

Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade destinam-se predominantemente ao uso habitacional, podendo acolher outros usos desde que complementares e compatíveis, ambiental e urbanisticamente, com o uso dominante, designadamente:

- a) Comércio e serviços;
- b) Equipamentos de utilização coletiva;
- c) Empreendimentos turísticos e respetivas infraestruturas de suporte ao desenvolvimento turístico;
- d) Usos industriais e de armazenagem nos termos previstos de compatibilidade de usos no presente regulamento;
- e) Oficinas;

- f) Edificações de apoio às atividades agrícolas, florestais e de pecuária;
- g) Outros usos não discriminados e compatíveis com o uso dominante.

Artigo 73.º

Regime de edificabilidade

As operações urbanísticas a realizar nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade, sem prejuízo do n.º 3 do Artigo 64.º, devem respeitar os seguintes parâmetros:

a) Consolidados:

- i) Número máximo de pisos acima da cota de soleira – 2;
- ii) Altura máxima da fachada – 7 metros;
- iii) Altura do edificado – 9 metros;
- iv) Índice máximo de ocupação – 70 %;
- v) Índice máximo de utilização – 0,6 %
- vi) Índice máximo de impermeabilização – 80 %;

b) A Consolidar:

- i) Número máximo de pisos acima da cota de soleira – 2;
- ii) Altura máxima da fachada – 7 metros;
- iii) Altura do edificado – 9 metros;
- iv) Índice máximo de ocupação – 60 %;
- v) Índice máximo de utilização – 0,5;
- vi) Índice máximo de impermeabilização – 70 %;
- vii) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira – 1;

viii) Em espaços de colmatação as construções ficam unicamente sujeitas às alturas das fachadas dos edifícios envolventes.

CAPÍTULO V

Espaços de atividades económicas

Artigo 74.º

Identificação

Os Espaços de Atividades Económicas destinam-se predominantemente à instalação de unidades industriais, de armazenagem e logística e de comércio e serviços, em áreas com adequadas condições de infraestruturação, assentes nas boas acessibilidades às redes de comunicação e transporte, para a criação de sinergias importantes para o desenvolvimento e competitividade do setor empresarial.

Artigo 75.º

Uso e ocupação do solo

1 – Nos Espaços de Atividades Económicas, os usos dominantes são os seguintes:

- a) Estabelecimentos Industriais;
- b) Oficinas;
- c) Armazenagem e logística.

2 – São ainda usos complementares e compatíveis:

- a) Comércio e serviços;
- b) Atividades de gestão de resíduos;
- c) Instalação de depósitos de inertes, de materiais de construção civil ou de outras matérias-primas.

3 – Nestes espaços não é permitido o uso habitacional, admitindo-se apenas uma componente edificada de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança a englobar nas instalações referidas nos números anteriores, a não ser que habitação não permanente e incluída em empreendimentos que promovam a investigação e formação tecnológica e desde que a superfície de pavimentos não ultrapasse 10 % da área total de construção do empreendimento.

4 – Sem prejuízo do disposto no Plano de Pormenor para Ampliação do Parque Industrial Manuel Lourenço Ferreira previsto no n.º 4 do artigo seguinte, a instalação de atividades insalubres, poluentes, ruidosas ou incomodativas nas parcelas confinantes com edifícios de uso habitacional, deve adotar medidas minimizadoras, nomeadamente a criação de cortinas arbóreas e arbustivas ou outro tipo de soluções que garantam a adequada compatibilização de usos.

Artigo 76.º

Regime de edificabilidade

1 – As operações urbanísticas a realizar nos Espaços de Atividades Económicas, devem respeitar os seguintes parâmetros:

- a) Altura máxima da fachada – 10 m, podendo ser superior em situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas;
- b) Índice máximo de impermeabilização – 90 %.

2 – As instalações de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança não podem ultrapassar os 120 m² de área de construção.

3 – Os efluentes produzidos, provenientes da atividade industrial, devem ser alvo de tratamento prévio antes da sua descarga na rede pública ou meio recetor, por meio de soluções adequadas em conformidade com a legislação em vigor.

4 – Caso o Plano de Pormenor para Ampliação do Parque Industrial Manuel Lourenço Ferreira seja suspenso ou revogado, aplicam-se as seguintes regras:

- a) Índice máximo de utilização -0,8;
- b) Número máximo de pisos – 2;
- c) Índice máximo de impermeabilização – 80 %;

CAPÍTULO VI

Espaços verdes

Artigo 77.º

Identificação e usos

Os Espaços Verdes correspondem a áreas de valor ambiental, patrimonial e paisagístico, que desempenham funções de equilíbrio ambiental, de qualificação do espaço público e de valorização paisagística do território urbano.

Artigo 78.º

Uso e ocupação do solo

Os Espaços Verdes destinam-se a usos e atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, devendo ser dotados das instalações e mobiliário urbano que permitam e favoreçam a sua fruição pela população.

Artigo 79.º

Regime de edificabilidade

1 – O uso e ocupação do solo previsto deve ser desenvolvido tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente, de modo a salvaguardar a sua adequada integração paisagística.

2 – Sem prejuízo do n.º 3 do Artigo 64.º, o número máximo de pisos acima da cota de soleira é 1.

3 – O índice de utilização não pode exceder os 0,05.

4 – Admite-se obras de ampliação até um máximo de 10 % da área de construção licenciada à data de entrada em vigor do PDM publicado em junho de 1994, não podendo exceder-se o número de pisos e o índice de utilização definidos nos números anteriores, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

5 – Para efeitos do disposto no presente artigo, na ausência de aquisição pelo município, no prazo de cinco anos, das parcelas abrangidas por esta categoria de espaço, o regime de uso do solo supletivamente aplicável é o constante do Artigo 44.º e do Artigo 45.º do presente regulamento.

CAPÍTULO VII

Espaços de uso especial – equipamentos

Artigo 80.º

Identificação

Os Espaços de Uso Especial – Equipamentos correspondem a áreas do território ocupadas por equipamentos públicos ou de interesse público com relevância, nomeadamente estabelecimentos de ensino, saúde, administrativos, culturais, religiosos, segurança e proteção civil, bem como de apoio à prática, pela comunidade, de atividades culturais, de desporto e de recreio e lazer.

Artigo 81.º

Uso e ocupação do solo

O uso dominante desta categoria é o correspondente aos equipamentos coletivos, admitindo-se a instalação, como complementares, dos usos de comércio e serviços, bem como de equipamentos de apoio ao uso dominante.

Artigo 82.º

Regime de edificabilidade

As operações urbanísticas a realizar nos Espaços de Uso Especial – Equipamentos, sem prejuízo do n.º 3 do Artigo 64.º, devem respeitar os seguintes parâmetros:

- a) Número máximo de pisos acima da cota de soleira – 2;
- b) Índice máximo de impermeabilização – 80 %;

c) É admitida a instalação de comércio e serviços de apoio que contribuam para a qualificação funcional do equipamento, não podendo exceder 35 % da área de construção destinada ao equipamento.

TÍTULO VII

Rede viária e estacionamento

CAPÍTULO I

Rede viária

Artigo 83.º

Identificação

1 – A rede viária do concelho integra a rede rodoviária ferroviária e encontra-se representada na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.

2 – A rede viária é constituída por:

a) Rede Nacional Fundamental:

i) IP3 e respetiva zona de servidão non aedificandi – Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril.

ii) Rede Nacional Complementar sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal:

iii) EN228, EN234, EN334-1 e respetiva zona de servidão non aedificandi – Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril;

b) Estradas Nacionais Desclassificada sob a jurisdição da Infraestruturas de Portugal:

i) EN334-1, EN228 e respetiva zona de servidão non aedificandi – Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril;

c) Estradas Regionais sob a jurisdição da Câmara Municipal de Mortágua:

i) ER228 e respetiva zona de servidão non aedificandi – Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril.

d) Rede Municipal:

i) Estradas Municipais, Caminhos Municipais e respetiva zona de servidão non aedificandi – Lei n.º 2110 de 10 de agosto de 1961;

e) Rede Ferroviária:

i) Linha da Beira Alta e respetiva zona de servidão non aedificandi – variável conforme descrito nos artigos 15.º e 16.º do Decreto-Lei n.º 276/2003, de 04/11.

Artigo 84.º

Regime da rede rodoviária

1 – São permitidos ajustamentos ao traçado viário quando permitam uma melhor adaptação à situação cadastral ou às soluções urbanísticas a concretizar na envolvente ou sempre que contribuam para um melhor funcionamento da rede rodoviária e desde que os mesmos, devidamente justificados, não comprometam de qualquer modo as hierarquias e o nível de serviço estabelecidos pelo plano.

2 – Às estradas e ligações que pertencem à rede rodoviária nacional ou sobre jurisdição da IP, SA, aplicam-se as disposições legais em vigor, nomeadamente as que sujeitam qualquer intervenção a parecer e aprovação das entidades competentes.

Artigo 85.º
Espaços-canal

1 – Os espaços-canal correspondem às áreas de solo afetadas às infraestruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear, nomeadamente a rede rodoviária existente e proposta, e têm por objetivo garantir as condições adequadas de funcionamento e proteção da rede, ou de execução caso ainda não exista a infraestrutura, compreendendo a plataforma da via e as faixas não edificadas que a lei estipula para cada caso concreto.

2 – São admitidas reservas de solo para a execução de infraestruturas urbanísticas, de equipamentos e de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva nos termos previstos no artigo 154.º do RJGT e do artigo 18.º da LBPPSOTU.

Artigo 86.º
Parâmetros de dimensionamento da rede rodoviária municipal

Sem prejuízo de situações excecionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação de valores patrimoniais e ambientais, a rede rodoviária resultante de projetos de loteamento deve adquirir as características físicas e operacionais constantes do quadro seguinte:

QUADRO 2
Parâmetros de dimensionamento da rede rodoviária municipal

Tipo de ocupação	Infraestruturas – Arruamentos
Habitação a.c.hab. > 80 % a.c.	Perfil Tipo \geq 10,00 m Faixa de Rodagem = 6,5 m Passeio = 1,75 m x 2 Estacionamento = 2,50 m x 2 (opcional). Caldeiras para árvores = 1,0 m x 2 (opcional)
Habitação (se a.c.hab. < 80 %), comércio e ou serviços	Perfil Tipo \geq 11 m Faixa de Rodagem = 6,5 m Passeio = 2,25 m x 2 Estacionamento = 2,50 m x 2 (opcional). Caldeiras para árvores = 1,0 m x 2 (opcional)
Indústria e ou armazéns	Perfil Tipo \geq 12,5 m Faixa de Rodagem = 7,5 m Passeio = 1,75 m x 2 Estacionamento = 2,50 m x 2 (opcional). Caldeiras para árvores = 1,0 m x 2 (opcional)

a. c. – área de construção (valor expresso em m²).

CAPÍTULO II
Estacionamento

Artigo 87.º

Parâmetros de dimensionamento

1 – Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento a observar nas operações urbanísticas, determinados em função do tipo de ocupação, são as constantes no seguinte quadro, sem prejuízo da legislação específica aplicável, se mais exigente:

QUADRO 3

Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

Tipo de ocupação	Estacionamento
Habitação unifamiliar	1 lugar/fogo com a. c. < 120 m ² ; 2 lugares/fogo com a. c. entre 120 m ² e 300 m ² ; 3 lugares/fogo com a. c. > 300 m ² ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público quando se trate de uma operação de loteamento.
Habitação coletiva	Habitação com indicação de tipologia: 1 lugar/fogo T0 e T1; 1,5 lugares/fogo T2 e T3; 2 lugares/fogo T4, T5; 3 lugares/fogo > T5; Habitação sem indicação de tipologia: 1,5 lugares/fogo com a. m. f. < 120 m ² ; 2 lugares/fogo com a. m. f. entre 120 m ² e 300 m ² ; 3 lugares/fogo com a. m. f. > 300 m ² ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
Comércio	1 lugar/30 m ² com a. c. < 1000 m ² ; 1 lugar/25 m ² com a. c. entre 1000 m ² e 2500 m ² ; 1 lugar/15 m ² com a. c. > 2500 m ² e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m ² de a.c.; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.
Serviços	3 lugares/100 m ² com a. c. < ou = 500 m ² ; 5 lugares/100 m ² com a. c. > 500 m ² ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.
Indústria/armazéns e oficinas	Ligeiros: 1 lugar/200 m ² de a. c.; Pesados: 1 lugar/1000 m ² de a. c. com um mínimo de 1 lugar/parcela; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público;
Empreendimentos Turísticos	Para os Estabelecimentos Hoteleiros e Hotéis Rurais: 1 lugar de estacionamento por cada 2,5 unidades de alojamento para categoria 4 e 5 estrelas; 1 lugar de estacionamento por cada 3,5 unidades de alojamento para categoria inferior a 4 estrelas.

Tipo de ocupação	Estacionamento
	<p>Para os demais casos: 1 lugar de estacionamento por cada 5 unidades de alojamento. A dotação de estacionamento em parques de campismo e de caravanismo é definida em função do número de campistas, sendo de considerar no mínimo 1 lugar/ 3 campistas.</p>
Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas	<p>Para salas de espetáculo e/ou de eventos com a. c. > 150 m², e outros equipamentos ou espaços de utilização coletiva, o número indicado de lugares de estacionamento no interior da parcela é de 1 lugar/50 m² de a. c., para veículos ligeiros, acrescido de 1 lugar/500 m² para veículos pesados de passageiros.</p>
	<p>Deve ser dimensionado e justificado em estudo próprio, devendo maximizar-se a integração do mesmo dentro da parcela. A dotação exigida para o estacionamento tanto pode ser cumprida em lugares de estacionamento localizados dentro do lote como em áreas a ceder ao domínio público.</p>

a. c. — área de construção (valor expresso em m²).

a) m.f. — (área média do fogo) — quociente entre a área de construção para habitação e o número de fogos.

2 — Sempre que forem integradas outras atividades complementares ou compatíveis com os usos definidos no regulamento, devem os parâmetros de estacionamento ser os definidos para cada atividade.

3 — A localização do estacionamento não deve provocar conflitos quanto à circulação na via pública, acesso de transportes públicos e ações de cargas e descargas.

4 — Quanto à área bruta de construção para comércio, indústria, armazéns e oficinas, se for superior a 2500 m², é obrigatória a apresentação de um estudo que contenha elementos que permitam avaliar designadamente:

- a) A acessibilidade ao local em relação ao transporte individual;
- b) As capacidades de tráfego das vias envolventes;
- c) A capacidade de estacionamento no próprio lote/parcela do empreendimento e nas vias que constituam a sua envolvente imediata;
- d) O funcionamento das operações de carga e descarga;
- e) A sinalética e mobilidade;
- f) A previsão de paragem de transporte público.

Artigo 88.º

Dispensas e isenções

1 — Sem prejuízo da legislação específica aplicável pode admitir-se a dispensa, total ou parcial, do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no Artigo 87.º, desde que técnica e economicamente justificável e desde que se verifique uma das seguintes condições:

- a) O seu cumprimento implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado, que pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devem ser preservados;
- b) A operação urbanística tenha manifestante impacto sobre vestígios arqueológicos conservados no subsolo, cuja preservação se imponha;

c) A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;

d) Impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios, tais como a dimensão do lote ou da parcela;

2 – Não ficam obrigadas ao cumprimento das dotações de estacionamento:

a) As obras de ampliação de edificações legalmente existentes, de que não resulte um acréscimo de construção superior a 15 % da área de construção da licença inicial;

b) Em áreas consolidadas, as quais correspondem a solo urbano, nas situações de alteração de uso ou de número de unidades de utilização independente, em edifícios já dotados de licença de utilização, desde que daí não resultem inconvenientes de ordem urbanísticas e de funcionamento dos sistemas de circulação pública.

TÍTULO VIII

Programação e execução do plano

CAPÍTULO I

Programação do plano

Artigo 89.º

Programação estratégica

1 – A Câmara Municipal procede à programação da execução do Plano através da inscrição no plano de atividades municipal e, quando aplicável, no orçamento municipal, dos projetos e ações identificados no Programa de Execução e Plano de Financiamento do Plano.

2 – No âmbito dessa programação, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de execução, privilegiando as seguintes intenções:

a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos enunciados no Artigo 2.º do presente regulamento, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e tenham efeitos multiplicativos no desenvolvimento do concelho;

b) As de consolidação e qualificação do solo urbano, incluindo as de reabilitação urbana e dotação de infraestruturas públicas de abastecimentos e drenagem;

c) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes e de utilização coletiva necessários à satisfação das carências detetadas;

d) As de proteção e valorização da estrutura ecológica.

Artigo 90.º

Programação operacional

1 – A programação operacional consiste na definição pela Câmara Municipal de linhas orientadoras de concretização da estratégia de planeamento urbano preconizado pelo Plano e de medidas e ações destinadas a operacionalizar a execução deste, no âmbito espacial das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), nomeadamente no que respeita a:

a) Objetivos e programa de intervenção;

b) Parâmetros urbanísticos e diretivas de conformação do desenho urbano;

c) Formas de execução com a definição dos instrumentos de programação operacional a utilizar ou a aplicar e programação temporal.

2 – A programação operacional pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:

- a) Plano de Urbanização;
- b) Plano de Pormenor;
- c) UOPG;
- d) Unidades de Execução e
- e) Operações Urbanísticas assistemáticas.

Artigo 91.º

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

1 – As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), identificadas na Planta de Ordenamento, abrangem no seu conjunto todo o território do município, correspondendo a oito unidades territoriais de referência para efeitos de programação da execução do plano e gestão municipal.

2 – As UOPG organizam espacialmente a programação da execução, através dos respetivos Projetos Territoriais, constantes da Planta de Ordenamento, que promovem os objetivos estratégicos do presente regulamento e demarcam polígonos de território que, face à dinâmica de evolução territorial e urbanística, são sujeitos a níveis de planeamento mais desenvolvidos, exigindo a adoção de quadros procedimentais específicos para a transformação de uso, instrumentos de planeamento e execução, cuja delimitação pode ser reajustada por razões de cadastro de propriedade ou de aprofundamento da solução de ordenamento a adotar.

3 – No presente Plano são consideradas as UOPG delimitadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, que correspondem a unidades territoriais que, pelas suas características próprias, se individualizam em relação ao território envolvente e que implicam medidas de intervenção específicas, compreendendo a:

a) UOPG 1 – Turismo de Falgaroso do Maio, a concretizar por via de Plano de Pormenor, que visa incentivar o desenvolvimento turístico de forma integrada, a fim de preservar o plano de água do POAA.

i) Aplicam-se os parâmetros de edificabilidade afetos à categoria de Espaços de Ocupação Turística, estabelecidos no Artigo 60.º

b) UOPG 2 – Espaço a recuperar de Falgaroso do Maio, a concretizar por via de Plano de Pormenor, que corresponde a aglomerado rural localizado no POAA.

i) Aplicam-se os parâmetros de edificabilidade afetos à categoria de Aglomerados Rurais, estabelecidos no Artigo 63.º

c) UOPG 3 – Espaço com Vocação Edificável, a concretizar por via de Plano de Pormenor, correspondendo a área contígua a aglomerado rural, localizado no POAA.

i) Aplicam-se os parâmetros de edificabilidade afetos à categoria de Aglomerados Rurais, estabelecidos no Artigo 63.º

d) UOPG 4 – Turismo de Almacinha, a concretizar por via de Plano de Pormenor, visando incentivar o desenvolvimento turístico de forma integrada, a fim de preservar o plano de água do POAA.

i) Aplicam-se os parâmetros de edificabilidade afetos à categoria de Espaços de Ocupação Turística, estabelecidos no Artigo 60.º

e) UOPG 5 – Atividades Económicas de Almacinha, a concretizar por via de Plano de Pormenor, objetivando criação de um espaço destinado à acomodação de empresas apoiado na EN228, contribuindo para a concentração geográfica das unidades industriais ao longo desta via de ligação direta ao IP3 e, assim, dar resposta às pretensões manifestadas para a instalação de unidades económicas no município.

i) Aplicam-se os parâmetros de edificabilidade afetos à categoria de Espaços de Atividades Económicas, estabelecidos no Artigo 76.º

f) UOPG 6 – Atividades Económicas de Chão de Vento, a concretizar por via de Plano de Pormenor, objetivando a criação de um espaço destinado à acomodação de empresas apoiado na EN234, contribuindo para a concentração geográfica das unidades industriais ao longo desta via e, assim, dar resposta às pretensões manifestadas para a instalação de unidades económicas no município.

i) Aplicam-se os parâmetros de edificabilidade afetos à categoria de Espaços de Atividades Económicas, estabelecidos no Artigo 76.º

g) UOPG 7 – Atividades Económicas de Chão de Vento 2, a concretizar por via de Plano de Pormenor, objetivando otimizar e beneficiar da proximidade do polo industrial de Mortágua à linha de caminho-de-ferro, com a instalação de uma eventual plataforma logística de apoio às unidades económicas próximas.

i) Aplicam-se os parâmetros de edificabilidade afetos à categoria de Espaços de Atividades Económicas, estabelecidos no Artigo 76.º

h) UOPG 8 – Mortágua/Vale de Açores, a concretizar por via de Plano de Urbanização, destinado a qualificar o espaço urbano e proceder à estabilização da morfologia urbana, através da regularização das intervenções quanto à altura das edificações e alinhamentos e do reforço dos sistemas de continuidade urbana definidos pelo espaço público, espaços verdes e multifuncionalidade de serviços.

i) Esta UOPG orienta-se pelos seguintes objetivos gerais:

i1) Definir o desenho urbano, segundo os parâmetros estabelecidos nas respetivas categorias de espaço, por forma a garantir um crescimento urbano planeado e estruturado;

i2) Assegurar a correta integração entre as diferentes ocupações e usos propostos e entre estes e a área urbana envolvente, garantindo uma imagem urbana harmoniosa e coerente;

i3) Estabelecer as zonas de crescimento prioritárias e as diferentes tipologias de edificação em cada uma delas, para evitar a fragmentação dos núcleos de Mortágua e Vale de Açores;

i4) Nas áreas intersticiais e perimetrais promover o desenvolvimento edificatório ordenado, em articulação com a malha urbana envolvente, procurando uma transição equilibrada entre as várias fases de crescimento dos núcleos de Mortágua e Vale de Açores;

i5) Definir uma estrutura ecológica que vise fomentar a qualidade ambiental do sistema urbano, salvaguardando os valores naturais presentes nas áreas de intervenção;

i6) Definir espaços verdes públicos que constituam locais de lazer devidamente equipados para usufruto da população;

i7) Estabelecer uma rede viária estruturada, um sistema de circulação e a criação de estacionamento adequados.

ii) Aplicam-se os parâmetros de edificabilidade previstos para as respetivas categorias de espaço.

4 – Cada UOPG pode ser desenvolvida de uma só vez ou, em casos justificados, dividida em subunidades de menor dimensão.

5 – Enquanto não estiverem aprovados os instrumentos de programação e execução a desenvolver no âmbito das UOPG, só são admitidas operações urbanísticas que não colidam com os objetivos para ela definidos e de acordo com as regras aplicáveis previstas no presente Plano.

CAPÍTULO II

Execução do plano

Artigo 92.º

Execução em solo urbano consolidado

1 – Em solo urbano consolidado, a execução do Plano processa-se, predominantemente, através do recurso imediato a execução não sistemática, isto é, efetuada sem necessidade de prévia delimitação de unidades de execução, por intermédio de operações urbanísticas a realizar nos termos da lei.

2 – Excetuam-se do número anterior as situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de unidades de execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução de conjunto, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a disponibilização de espaços para áreas verdes ou de equipamentos coletivos.

Artigo 93.º

Execução em solo urbano a consolidar

1 – Em solo urbano a consolidar, a execução do Plano processa-se no âmbito de unidades de execução e de operações urbanísticas que não colidam com os objetivos e parâmetros urbanísticos anteriormente definidos (Artigo 73.º, alínea b))

2 – Em solo urbano a consolidar, o município pode autorizar operações urbanísticas não inseridas em unidades de execução nas seguintes situações:

a) Quando a delimitação das unidades de execução se revelar impossível ou desnecessária à luz dos objetivos delineados pelo plano;

b) Quando digam respeito a parcelas em contiguidade com solo urbano consolidado ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquele através de ações de urbanização ou edificação e desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o solo urbano consolidado e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobrança;

c) Quando correspondam a obras de construção de edifícios em parcelas confinantes com via habitante e se trate de prédios na situação de colmatação ou de prédios que possuam estrema comum com prédio onde já exista edifício em situação legal.

Artigo 94.º

Unidades de execução

1 – A delimitação das unidades de execução tem de:

a) Abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas e que possa cumprir os requisitos legais exigíveis, nomeadamente procurando assegurar a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;

b) Assegurar, no caso de a unidade de execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo de solo urbano, que não fique inviabilizada, para as áreas remanescentes do referido polígono, a possibilidade de por sua vez elas se constituírem em uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas na alínea anterior;

c) Garantir a correta articulação funcional e formal da intervenção urbanística com o solo urbano consolidado pré-existente.

2 – Não é condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto de ela abranger um único prédio ou unidade cadastral, desde que sejam estritamente cumpridas as condições estabelecidas no número anterior.

CAPÍTULO III

Áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva

Artigo 95.º

Parâmetros de dimensionamento

1 – Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, em operações de loteamento ou operações urbanísticas de impacte relevante, quando estas não se incluam em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão ou Unidades de Execução, assumem os seguintes valores:

QUADRO 4

Parâmetros de dimensionamento das áreas para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Habitação unifamiliar	28 m ² /fogo	35 m ² /fogo
Habitação coletiva	28 m ² /120 m ² a. c.	35 m ² /120 m ² a. c.
Comércio e Serviços	28 m ² /100 m ² a. c.	25 m ² /100 m ² a. c.
Indústria, armazenagem e logística	23 m ² /100 m ² a. c.	10 m ² /100 m ² a. c.
Empreendimentos turísticos	28 m ² /120 m ² a. c.	35 m ² /120 m ² a. c.

2 – Nas áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva deve privilegiar-se a adoção de soluções que promovam a infiltração de águas pluviais, nomeadamente a modelação de terreno que facilite a infiltração e a utilização de materiais permeáveis nos passeios, calçadas, praças, ciclovias, parques de estacionamento, entre outros.

3 – Do referido no n.º 1 excecionam-se, particularmente no caso dos empreendimentos turísticos, as cedências previstas no n.º 4 do artigo 44.º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, com redação dada pelo DL n.º 136/2014, de 9 de setembro, designadamente quando o prédio a lotear já estiver servido por infraestruturas ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes públicos no referido prédio.

CAPÍTULO IV

Critérios perequativos

Artigo 96.º

Critérios

1 – O princípio de perequação compensatória através da justa repartição dos benefícios e encargos previsto no RJIGT é aplicado, de acordo com as disposições do Plano, nas operações urbanísticas a levar a efeito nas Unidades de Execução.

2 – A Câmara Municipal pode considerar um mecanismo perequativo nas operações urbanísticas sistemáticas e não sistemáticas e sempre que haja a criação de mais-valias e nas condições expressas neste Plano.

Artigo 97.º

Mecanismos

1 – Os mecanismos de perequação a aplicar nos termos do artigo anterior são os definidos no RJIGT, nomeadamente a edificabilidade média do plano, a área de cedência média e a repartição dos custos de urbanização, sem prejuízo da aplicação de outros.

2 – A edificabilidade média é determinada pelo quociente entre a área total de construção e a área da unidade de execução ou de intervenção.

3 – A cedência média assume o valor de 0,50, qualquer que seja o uso previsto.

4 – Sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 178.º do RJIGT, nas situações em que ocorrem diferentes usos ou tipologias, pode a edificabilidade ser afetada de coeficiente de homogeneização, função da relação entre o valor do custo de construção e o valor de venda verificados na área geográfica em apreço.

5 – Nas situações em que um prédio, pelas suas características intrínsecas, esteja condicionado no aproveitamento edificatório face à sua vinculação situacional, a edificabilidade média pode ser afetada por um coeficiente que traduza a equivalência do valor desse prédio em relação aos dos prédios com aproveitamento não condicionado, nos termos do n.º 5 do artigo 178.º do RJIGT e no caso inverso, deve compensar nos termos do n.º 6 do mesmo dispositivo legal.

6 – Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar a compensação pela edificabilidade em falta.

TÍTULO IX

Financiamento do plano

Artigo 98.º

Constituição de Mais-Valias

1 – Para efeitos do disposto nos n.ºs 5 e 6 do artigo 64.º da LBPPSOTU, será desenvolvido em regulamento próprio a taxação das mais-valias urbanísticas decorrentes de operações de reclassificação de solo rústico em urbano, a qual deverá assumir um valor entre 10 a 20 %.

2 – A mais-valia criada reverte para o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, a regulamentar.

Artigo 99.º

Constituição do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística

1 – Será constituído um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística (FMSAU) com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e serviços ambientais, a criação, manutenção e reforço das infraestruturas, equipamentos ou áreas de uso público.

2 – O FMSAU integra parte das receitas resultantes da distribuição das mais-valias, taxa municipal de urbanização, do valor correspondente às compensações urbanísticas e outras receitas urbanísticas que a câmara municipal entenda afetar ao FMSAU, de acordo com o regulamento municipal específico a aprovar pela assembleia municipal.

TÍTULO X

Disposições finais

Artigo 100.º

Omissões

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplica-se o disposto na demais legislação vigente.

Artigo 101.º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação no *Diário da República*.

**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

79712 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_79712_1808_PO_CQ.jpg

79713 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_79713_1808_PO_EEM.jpg

79714 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_79714_1808_PO_S.jpg

79715 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_79715_1808_CO_RAN.jpg

79717 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_79717_1808_CO_RPI.jpg

79718 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_79718_1808_CO_RR.jpg

79779 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_79779_1808_CO_REN.jpg

618556464